Sjekk gyldighet på rapport

Tegning. Geon

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Vestre Porsangerveien 3882

9710 INDRE BILLEFJORD

5622/6/0/29/0/0

Rapportdato

09.07.2026

TG 0	0
TG 1	12
TG 2	8
TG 3	6
TG IU	1

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Befaring utført den 24.06.2026 av:

Ole Hammari
Sivilingeniør Ole Hammari AS
Rafsbotnveien 100
9538 ALTA
+91142666
ole@olehammari.no

Tegning. Geon

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Vestre Porsangerveien 3882 , 9710, INDRE BILLEFJORD

Matrikkel: 5622/6/0/29/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

Tomt: 1 123.50 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Bernt Isaksen, Mette Olaussen, Rolf Emil Isaksen, Ørjan Isaksen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt mur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med papp. Vinduer er dels koblede vinduer og dels vinduer i 2- og 3-lags isolerglass..

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken og bad. Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Kjelleretasje			
BRA-i 17 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bod,	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

1.etasje			
BRA-i 77 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 5 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, gang, trapperom, bod og VF	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

Sum areal			
BRA-i 94 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 5 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 94 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).

Kjelleretasje	
BRA 17 m^2	**ALH** 31 m^2
GUA 48	**Beskrivelse av ALH** Badstu, bad og versted

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

8 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Yttervegg tilleggsisolert i 2000.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: For rørføringer gjennom gulv er ikke belegget ført opplangsrøret.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ingen konstaterte fuktskader. Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Innvendig trapp: Dårlig funksjonalitet ved at trappa er under luke(gulv) i trapperom.

Badstu: Badstua har vedovn. Badstua har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Ingen intergrerte hvitevarer. Det registreres en del slitasje på innredningen.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: manglende avstengningsventil for toalett (ved toalettet eller i fordelerskap).

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Eldre belegg med stor bruksslitasje og skader.

6 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er innvendig stort sett plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. Ringmur under inngangspartiet er utbedret med treklosser, dette må sees på som en nødløsning og ringmuren bør rettes opp med mur/betong.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Drenering: Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Flere rom under terreng har symptomer på råte på overflatene. Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Vinduer / dører: Boligens vinduer er dels av eldre dato (koblede) og dels av 2/3-lags glass. Koblede vinduer fremstår som modne for utskifting. Karmer fremstår med stedvis råteskader.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Takrenner og nedløp: Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Innvendige overflater - Totalvurdering av overflater: Vegger med manglende vedlikehold og med fargeskader etter bilder mm.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
05.07.26

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei, ingen ulovligheter er oppdaget.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Ingen ferdigattest foreligger men det antas at dette er ok.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Kommentar:
For boliger som ble omsøkt oppført før 1. juli 2011 vil vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei anses som tilstrekkelig dagslys. I tillegg vil lufting med vindu/lufteventiler anses som tilstrekkelig ventilasjon.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Kommentar:
Det observeres sprekk/riss i puss utenpå grunnmuren. Innvendig inspeksjon av grunnmuren ble gjort der den ikke er gjenkledd, da den innvendige grunnmuren er stort sett igjenkledd.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig stort sett plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l. Ringmur under inngangspartiet er utbedret med treklosser, dette må sees på som en nødløsning og ringmuren bør rettes opp med mur/betong.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/ konsekvens
Vann, frost og bevegelser i grunnen er de vanligste årsakene, mens sprekker, fuktproblemer og redusert stabilitet er de viktigste konsekvensene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å utbedre ringmuren permanent.

Bilde:



Grunnmur



Ringmur ved inngangspartiet

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fall fra grunnmur opp mot bakken ovenfor boligen.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det ble registrert funksjonssvikt på drenering og fuktsikring av grunnmuren. Strakstiltak må påregnes.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Manglende drenering gjør at vann blir stående mot kjellerveggene. Dette kan føre til fuktproblemer, mugg, skader på grunnmuren og bygningsmaterialene, samt et dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at kjelleren dreneres rund hel huset.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Bilde



Fukt råte i vegger i kjeller.



Fukt råte i vegger i kjeller.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Nesten alle vegger mot grunnmur er utforet og kledd med plater/panel.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig kalkutslag og fukt i nedre del av vegger og i gulv.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke nødvendig for å registrere fukt, Fukt og råteskader er registrert.

Er rommet ventilert?
Nei

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Flere rom under terreng har symptomer på råte på overflatene.
Det avdekkes høy luftfuktighet og tiltak må påregnes.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Årsak/konsekvens
Manglende drenering gjør at vann blir stående mot kjellerveggene. Dette kan føre til fuktproblemer, mugg, skader på grunnmuren og bygningsmaterialene, samt et dårligere inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedring av rom under terreng bør avventes til utvendig drenering er utført.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Bilde



Fukt overgang vegg/gulv.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres råte, sprekker og slitte overflater. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall7utskifting av deler av panelen i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.
Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Stedvis råte i nedre del av kledning observeres.

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Yttervegg tilleggsisolert i 2000.

Årsak/konsekvens
Råte i utvendig kledning skyldes som regel langvarig fukt. Konsekvensene er svekket kledning, risiko for spredning av skaden til veggkonstruksjonen og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Bilde



Skade i utv. kledning



Musebånd , ufagmessig utførelse.



Tillegsisolrert, luftet, uten museband

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med dels 2/3- lags glass og koblede vinduer. Vindu på kjøkken er 3-lags isolerglass fra 2010.

Generell beskrivelse av dører
Trekarmsdør isolert.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Noen vinduer er skiftet og ytterdøren er skiftet.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Boligens vinduer er dels av eldre dato (koblede) og dels av 2/3-lags glass. Koblede vinduer fremstår som modne for utskifting. Karmer fremstår med stedvis råteskader.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Eldre vinduer kan bidra til å bevare bygningens karakter og redusere avfall ved gjenbruk, men de kan også føre til høyere energiforbruk, dårligere inneklima og større behov for vedlikehold dersom de er i dårlig stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av enkelte vinduer, koblede vinduer..

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Bilde



Kobled vindu, slitt, skadet.



Kobled vindu, skadet, slitt.



Inngang til kjelleretasjen.

8 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering

Bilde



Terrasse

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en "lukket" sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling.

Bilder



Tak

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny taktekking

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Skader eller mangler på takrenner og nedløp fører til at regnvann ikke ledes bort fra bygningen. Dette kan gi fuktskader på vegger, grunnmur og kjeller, og øke risikoen for råte og mugg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av de delene som er utette/ ødelagte.

Bilde


Skadet nedløp


Skadet nedløp

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår. Vindu på bad har stempel fra 2009, det kan se ut som badet er renovert i 2010.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
For rørføringer gjennom gulv er ikke belegget ført opplangsrøret.

Årsak/konsekvens
Å føre gulvbelegget opp og tette det rundt rørgjennomføringer er viktig for å sikre et vanntett gulv og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Takplater i himling. Det er ikke metallist og silikon i underkant våtromsplatene.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet
og i veggkonstruksjonen.

Bilde



Vindu i våtsone

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i gulv..

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Sluk

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

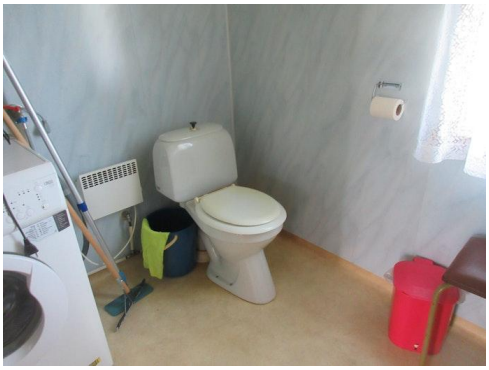
Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Bilde



Dusjkabinett



WC



HV i liteb innredning



Avtrekksvifte med bryter på vegg

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom. Våtsoner er mot yttervegg.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Årsak/konsekvens
Mulige konsekvenser av forhøyede fuktverdier:
Risiko for utvikling av mugg og sopp.
Råteskader i trekonstruksjoner.
Redusert levetid på bygningsmaterialer.
Dårlig inneklima og lukt.
Behov for videre undersøkelser for å avklare om det foreligger en faktisk fuktskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Riss i puss på pipe registrert i kjelleren. Pipe/brannmur i 1. etasje er kledd med fliser.

Bilde



Pipe/brannmur er kledd med fliser.



Riss i pipe i kjelleren.



Pipe over tak.

HMS vurdering
Ingen rapport fra brnnvesebet, Takstige er montert.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

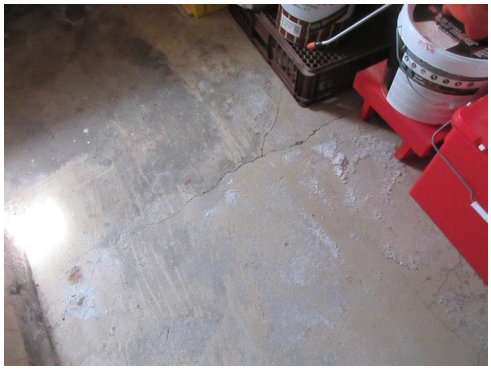
Kommentar:
Det ble foretatt nivellering av gulvet i stue og kjøkken. Det ble registrert et høydeavvik på inntil 2,5 cm. Gulvet er likevel vurdert til ikke å ha avvik som overstiger akseptable toleranser for boliger oppført på denne tiden.
Gulv på grunn i kjelleren ble ikke kontrollert for avvik. Det ble registrert riss og sprekker i gulvet.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde



VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trapp til kjelleren er bratt, tifredstiller ikke dagens krav til trapp. Trappa er under luke i trapperom.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Dårlig funksjonalitet ved at trappa er under luke(gulv) i trapperom.

Årsak/konsekvens
Årsak: Trappen til kjelleren er av eldre utførelse og er etablert etter datidens byggeskikk. Den har bratt stigning og er plassert under en luke i trapperommet, og tilfredsstiller ikke dagens krav til utforming av trapper.

Konsekvens: Den bratte utformingen og plasseringen under luke kan medføre økt risiko for snubling og fall ved bruk. Forholdet påvirker sikkerheten sammenlignet med en trapp utført etter dagens krav, men er et vanlig avvik i eldre boliger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedring med tanke på sikker ferdsel i trapp anbefales.

Bilde



Trapp til kjeller.

HMS vurdering:
Trappen mangler rekkverk på én side. Dette utgjør en risiko for fall ved bruk av trappen.
Manglende rekkverk øker sannsynligheten for fallulykker, spesielt ved:
- transport av utstyr eller materialer,
- for personer med redusert bevegelighet.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Badstua har vedovn. Badstua har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Det er etablert sluk på gulvet. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder.

Årsak/konsekvens

Bilde



Badstuovn



Benker i badstua.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

17 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Svell i dører og front under utslagsvask.

Integrerte hvitevarer:

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Ingen intergrerte hvitevarer.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Årsak/konsekvens
Vannsøl som ikke tørkes opp fører til oppsvulmede og misfargede fronter.
Lekkasje fra vask, rør eller hvitevarer kan føre til fuktskader, mugg og ødelagte skapfronter.
Dårlig ventilasjon fører til økt luftfuktighet som kan føre til mugg og deformasjon.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Avtrekket fuger som titenkt.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Bilde











Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Plassering av luftaggregat:

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bilde



Avtrekksvifte på bad.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

19 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er ikke testet med to tappesteder samtidig.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Kommentar:
Stengekranen er ikke testet da det er usikkert om denne er trygg å skru på.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.
Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
manglende avstengningsventil for toalett (ved toalettet eller i fordelerskap).

Årsak/konsekvens
Årsaker er forhold som slitasje, frost, korrosjon, tilstopping eller feil installasjon.
Konsekvenser er blant annet lekkasjer, vannskader, fuktskader, dårlig vannkvalitet, tette avløp og kostbare reparasjoner.

Bilder



Røranlegg



Varmekabel på vannledningen.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
VVB er fra 2009.

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er Ikke registrert røranlegg som tyder på nedgravd oljetank.

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Ingen avvik eller skader registrert.

Bilder:



Vedovn i stua.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i trapperom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Kommentar:
Dødsbo

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Kommentar:
Dødsbo

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

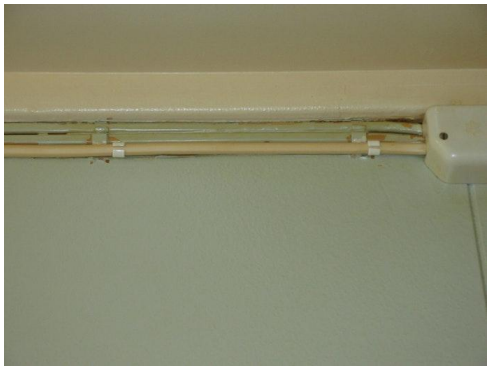
Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Elskap med automatsikringer



Eldre/nyere installasjon.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

---

HMS vurdering
Målet med HMS er å forebygge elektrisk støt, brann, personskader og skader på bygninger og utstyr.

---

22 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere i himling på soverom.

HMS vurdering
Kontroller at røykvarsleren fungerer ved å teste den jevnlig.
Bytt batteri når det er nødvendig eller når varsleren piper for lavt batteri.
Hold røykvarsleren fri for støv.
Sørg for at det er røykvarsler i henhold til gjeldende krav.
Kontroller at brannslukkeren er lett tilgjengelig.
Sjekk at trykkmåleren står på grønt felt (hvis den har manometer).
Se etter skader eller tegn på lekkasje.
Følg anbefalte kontroll- og serviceintervaller.
Sørg for at alle vet hvor brannslukkeren er og hvordan den brukes.
Hensikten;
Oppdage brann tidlig.
Slokke en begynnende brann raskt.
Redusere risiko for personskader, dødsfall og materielle skader.
Sikre trygg evakuering ved brann.

Bilde





VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

23 Innvendige overflater

Overflater gulv
Gulv med belegg med stor bruksslitasje.

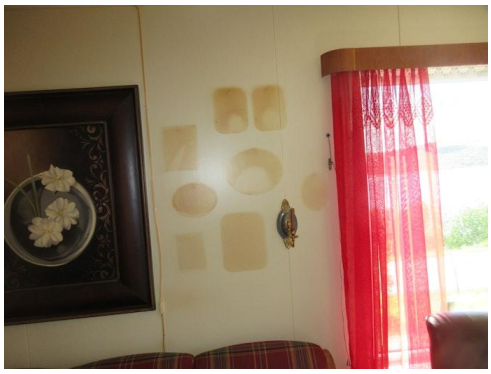
Bilde



Skader på gulvbelegg.

Overflater vegg / himling
Veggoverflater med malte overflater med stor bruksslitasje og manglende vedlikehold. Merker etter bilder, mm. Himlinger med malte himlingsplater.

Bilde



Skader på veggoverflater.



Skader på veggoverflater.



Skade, sprekk i plateskjøt.



Skade på vegg.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Totalvurdering av overflater gulv

TG 2

Kommentar:
Eldre belegg med stor bruksslitasje og skader.

Totalvurdering av overflater vegg

TG 3

Kommentar:
Vegger med manglende vedlikehold og med fargeskader etter bilder mm.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens
Gulvbelegg med normal slitasje over tid gir slitt og matt overflate, dårligere utseende, vanskeligere å holde rent. .
Skader på vegg; Bilder og hyller har vært montert på veggen gir hHull, merker og avtrykk etter oppheng.
Sollys har bleket de synlige veggflatene gir fargeforskjeller (fargenyanser) mellom dekkede og eksponerte områder.
Synlige merker og fargeforskjeller reduserer det estetiske inntrykket.
Hull og skader må sparkles og males. Det kan bli nødvendig å male hele veggen for å få et jevnt resultat.

24 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Tidligere beboer/eier er død.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Kontroll ved ventil i mur/kryperom, mulig mus.

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

25 Verdisetting

Markedsverdi
Kr 1 300 000

Teknisk verdi
Kr 2 030 000

Tomteverdi
Kr 300 000

Teknisk verdiberegning
Tekniskverdiberegning:
Bolig : 125 m2 a 34500 kr/m2 : Kr 4 310 000,-
Fratrekk for slitasje og elde: - Kr 2 580 000,

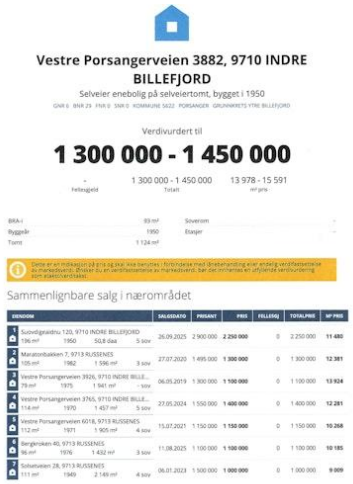
Byggekostnad etter fradrag: Kr 1 730 000,-
Tomteverdi: Kr 300 000,

Teknisk verdi inkl, tomt Kr 2 030 000.-

Sammenlignbare salg
Se bilde av sammenlignbare salg

VESTRE PORSANGERVEIEN 3882 - 5622/6/0/29/0/0

Bilder



Vestre Porsangerveien 3882, 9710 INDRE BILLEFJORD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 0 BNR 29 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5622 PORSANGER GRUNNKRETS YTRE BILLEFJORD

Verdivurdert til

1 300 000 - 1 450 000

-	1 300 000 - 1 450 000	13 978 - 15 591
Fellesgield	Totalt	m² pris

BRA-i	89 m²	Soverom	-
Byggeår	1950	Etasjer	-
Tomt	1 124 m²		

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en uffjellende verdivurdering som ejaktiv/verdisakt.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Suovdigeaidnu 120, 9710 INDRE BILLEFJORD 106 m² 1950 50,8 daa 5 sov	26.09.2025	2 900 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**11 480**
2	Maratonbakken 7, 9713 RUSSENES 105 m² 1982 1 596 m² 3 sov	27.07.2020	1 495 000	**1 300 000**	0	1 300 000	**12 381**
3	Vestre Porsangerveien 3926, 9710 INDRE BILLE... 79 m² 1975 1 941 m² - sov	06.05.2019	1 300 000	**1 100 000**	0	1 100 000	**13 924**
4	Vestre Porsangerveien 3765, 9710 INDRE BILLE... 114 m² 1970 1 457 m² 5 sov	27.05.2024	1 550 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**12 281**
5	Vestre Porsangerveien 6018, 9713 RUSSENES 112 m² 1971 1 905 m² 4 sov	15.07.2021	1 150 000	**1 150 000**	0	1 150 000	**10 268**
6	Bergkroken 40, 9713 RUSSENES 96 m² 1976 1 432 m² 3 sov	11.08.2025	1 100 000	**1 100 000**	0	1 100 000	**10 185**
7	Solvetveien 28, 9713 RUSSENES 111 m² 1949 2 149 m² 4 sov	06.01.2023	1 500 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**9 009**



Fasade vest/sør



Fasade nord