Tilstandsrapport

Enebolig
Rotsundveien 573, 9153 ROTSUND
NORDREISA kommune
gnr. 77, bnr. 49

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18902-1696 **Eiendomsverdi ref nr:** UE4802

Autorisert foretak: Rejos AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reidar Josefsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rejos Takst er en del av Rejosgruppen og tilbyr tjenester innen takst og boligkontroll i Troms og Finnmark. Våre kunder er privatpersoner, eiendomsmeglere, forsikringsselskap, advokater og bedrifter.

Reidar Josefsen er godkjent takstmann siden 1994 og medlem av Norges Takseringsforbund. Rejos AS er et av de ledende takstfirma i regionen og har vurdert tusenvis av eiendommer. Vi samarbeider med en rekke finans- og forsikringsinstitusjoner i tillegg til privat- og bedriftskunder.

Vi utfører:
- verditakst
- e-takst
- tilstandsrapport
- landbrukstakst
- skadetakst
- taksering etter naturskade
- lekkasjetest av bolig

Rapportansvarlig

Reidar Josefsen
Uavhengig Takstingeniør
reidar@rejos.no
900 68 850

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 etasjer fra 1955, tilbygg fra ukjent / usikkert byggeår.

Eneboligen trenger en del renoveringer.

Se konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel.

Besiktigelsen er utført fra taket.

Taktekket over gang kjeller av asfalt papp fra ukjent årstall.

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Pipe og underbeslag av stål.

Taket er et saltak med åser og W-takstoler i tre.

Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Fuktmåling på nedside av pipe i takkonstruksjonen er utført. Måleverdi er: 10% vektfuktighet.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Deler av boligen har fått byttet kledning.

Gang i kjeller har stående utvendig kledning. Denne har fukt og råte i nedre kant.

Den eldre kledningen har høyt nivå av fuktighet nederst mot mur.

Vinduene er malte med 2-lags glass fra forskjellige år.

Ett vindu i kjøkken er fra 2012.

Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass fra ca 1990.

Balkong i hovedinngang.

Frittstående platt på bakken med rekkverk.

Platt på terreng med rekkverk.

Trapp til hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har belegg i gang,stue og ett soverom.

laminat i stue og ett soverom.

Veggene er med malte plater, og himlingen er med himlingsplater.

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

Det er høydeforskjell i hele boligens lengde målt fra sør til Nord mellom 3 og 5 cm.

Det er tegn til at boligen har seget ned i fremre kant etter etablering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Boliger er ikke etablert med radonsperre.

Det er pipe i teglstein, vedovn i kjøkken og sotluke/feieluke i kjeller.

Sotluke er noe rustet.

Gulvet er av betong. Veggene er innvendig utfôrede vegger på grunnmur av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Det er målt høye nivåer av fuktighet i synlig treverk.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Det er finerdører i hovedetasje.

I kjeller er det tredører.

Det er oppdaget noe avføring fra mus i kjeller og på mørkeloftet.

Det er høydeforskjell som tilsier at boligen har seget mot sjøen etter etablering.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har ikke dokumentasjon.

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk.

Det er ikke påvist skjult vanntett sjikt. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel, mens det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) over himlng og ut i vegg på mørkeloftet.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Fuktmåling er foretatt direkte i undergulv bad ved rørgjennomføringer og under sluk uten å oppdage avvik. Fuktmåling i panel himling under bad er også utført uten å oppdage avvik.

Beskrivelse av eiendommen

Rør er ikke etablert i vegg, vegg er av høvlet tømmer.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrørene er av PP plastrør.

Boligen har svak eller ingen ventilering.

Det er ventiler i noen vinduer.

Det er en ca. 200 liters varmtvanns tank.

Det er varmepumpe i stue fra 2012.

El-anlegg 1 fase med automasikringer i sikrings skap og Ams måler fra 2017.

Det ikke samsvarserklæringer i sikrings skap.

Det er på befaring undesøkt i Ams måler etter jordfeil. Ingen avvik.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Deler av ledninger/ anlegget er fra byggeår.

Boligen har røykvarsler i stue, denne er testet men fungerer ikke.

Sentralstøvsuger med sentral i kjeller og uttak i stue.

Anlegget er ikke testet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Dreneringen og fuktsperre er usikker og er er fra 1955.

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er sprekker mellom hovedbygg og tilbygg.

Noen horisontale sprekker i grunnmur tilbygg.

Boligen ligger nært E6 med fall fra veien mot boligen.

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1955. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1955 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken har ukjent type. Installasjonsår er oppgitt til 1955.

Det er ukjent om det er oljetank i grunn.

Eiendommen er nært vei E6.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m²
Totalpris	1 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

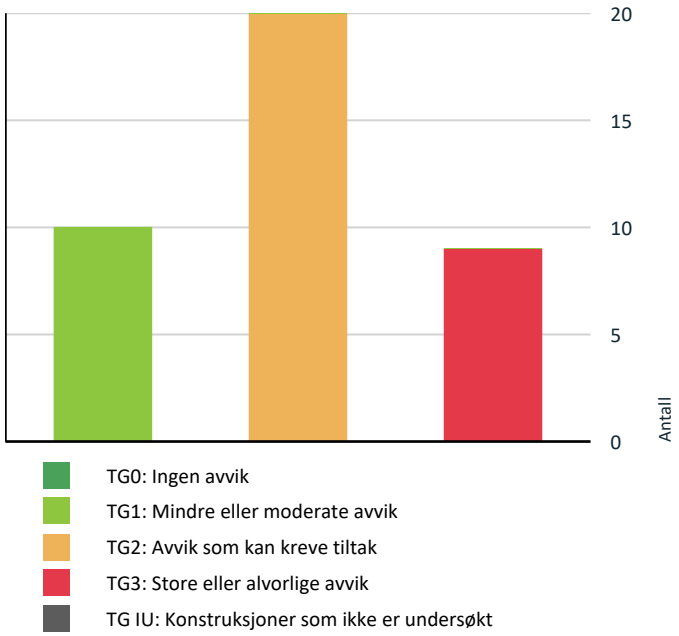
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

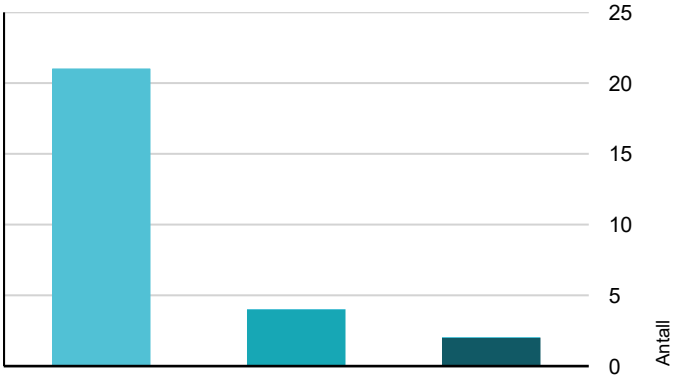
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rejos AS har ingen relasjon eller bindinger til hjemmelshaver og regner seg habil for oppdraget.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - 1	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Noe vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Kjøkkeninnredning
1975	Tilbygg	Stue 11m2
2021	Renovering	Taktekke shingel med pipebeslag vidskibord noe takrenner

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel.
Besiktigelsen er utført fra taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent





TG 2 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekket over gang kjeller av asfalt papp fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vanntett sjikt er eldre enn 18år.

Tekket har usikker funksjon og bør følges med.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Pipe og underbeslag av stål.

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Takstige er ikke godkjent og er ikke festet til taket.

Konsekvens/tiltak
• Godkjent takstige må festes til taket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med åser og W-takstoler i tre.
Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Fuktmåling på nedside av pipe i takkonstruksjonen er utført. Måleverdi er: 10% vektfuktighet.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Deler av boligen har fått byttet kledning.
Gang i kjeller har stående utvendig kledning. Denne har fukt og råte i nedre kant.
Den eldre kledningen har høyt nivå av fuktighet nederst mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er påvist punktvise skader på yttervegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Vegger i gang kjeller er skjeve . det er setninger konstruksjonen
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Kledninger med råte og høyt fuktnivå må byttes ut.

Det må etableres fuktsikring og gnager sperre der dette mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass fra forskjellige år.
Ett vindu i kjøkken er fra 2012.

Årstall: 1972 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer som er eldre har høyt nivå av fuktighet.
- Vinduer med høyt fuktnivå må skiftes ut.

Vinduer med høyt fuktnivå må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er i teak og har 2-lags glass fra ca 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i hovedinngang.

Frittstående platt på bakken med rekkverk.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platt på terreng med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Treverk er falmet.

Konsekvens/tiltak

- Treverk bør behandles.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang.







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har belegg i gang,stue og ett soverom.
laminat i stue og ett soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• I stue er det en forhøyning i laminat med skade, gjenstand eller noe stikker opp.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser og forhøyning/ skade må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malte plater, og himlingen er med himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

Det er høydeforskjell i hele boligens lengde målt fra sør til Nord mellom 3 og 5 cm.

Det er tegn til at boligen har seget ned i fremre kant etter etablering

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Høydeforskjellen er på grunn av at boligen har seget i fremkant mot sjøen.

Det må følges med på at boligene ikke siger mer.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Boliger er ikke etablert med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Radonmåling må gjennomføres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, vedovn i kjøkken og sotluke/feieluke i kjeller.

Sotluke er noe rustet.





TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene er innvendig utfôrede vegger på grunnmur av betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Det er målt høye nivåer av fuktighet i synlig treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i underetasje/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

• Alt treverk i kjeller må rives bort, kjeller må ventileres bedre og grunnmur må dreneres og det må monteres fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Fukt i oppforet gulv kan føre til skjulte fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, med risiko for dårlig inneklima og videre skadeutvikling.

• Treverk i kjeller må avdekkes/ rives for å undersøke årsak til fukt.

Grunnmur har ikke fuktsikring.

Punktet må ses i sammenheng med punkt drenering og fuktsikring.

• Treverk i kjeller må avdekkes/ rives for å undersøke årsak til fukt. Grunnmur har ikke fuktsikring. Punktet må ses i sammenheng med punkt drenering og fuktsikring.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

• Alt treverk i kjeller må rives bort, kjeller må ventileres bedre og grunnmur må dreneres og det må monteres fuktsikring.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

• Alt treverk i kjeller må rives bort, kjeller må ventileres bedre og grunnmur må dreneres og det må monteres fuktsikring.

• Det anbefales å kartlegge årsaken til problemet, herunder kontroll av ventilasjon, luftfuktighet og eventuelle kuldebroer. Nødvendige tiltak som forbedret ventilasjon, tetting eller isolering bør gjennomføres, og overflater bør rengjøres for å hindre videre forekomst.

• Alt treverk i kjeller må rives bort, kjeller må ventileres bedre og grunnmur må dreneres og det må monteres fuktsikring.

Alt treverk i kjeller må rives bort, kjeller må ventileres bedre og grunnmur må dreneres og det må monteres fuktsikring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Ventilering må etableres.

Tilgang og ventilering av krypkjeller må etableres.

Krypkjeller uten ventilering øker risiko for fukt og råteskader.

Tilgang til krypkjeller må etableres for inspeksjon og undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er finerdører i hovedetasje.

I kjeller er det tredører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er oppdaget noe avføring fra mus i kjeller og på mørkeloftet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det må undersøkes hvor mus / gnagere har tilgang til konstruksjoner og utbedre dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er høydeforskjell som tilsier at boligen har seget mot sjøen etter etablering.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er etablert før 1997 uten dokumetasjon eller med godkjente preaksepterte løsninger.

Våtrommet må renoveres med alle forhold med dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Våtrommet er etablert før 1997 uten dokumetasjon eller med godkjente preaksepterte løsninger.

Våtrommet må renoveres med alle forhold med dokumentasjon.

Kostnadsestimat er lagt til i punkt generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på fuktskader nederst på våtromsplater gir risiko for at fukt kan ha trengt inn bak eller i konstruksjonen. Dette kan føre til videre utvikling av mugg og råte, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

• Det må foretas utbedring av skadede plater.

• Det må foretas lokal utbedring.

Våtrommet er etablert før 1997 uten dokumetasjon eller med godkjente preaksepterte løsninger.

Våtrommet må renoveres med alle forhold med dokumentasjon.

Kostnadsestimat er lagt til i punkt generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

Våtrommet er etablert før 1997 uten dokumetasjon eller med godkjente preaksepterte løsninger.

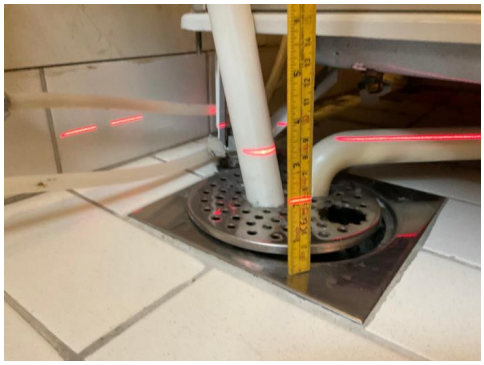
Våtrommet må renoveres med alle forhold med dokumentasjon.

Kostnadsestimat er lagt til i punkt generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Referansemål ved terskel dør 55mm



Mål ved sluk 55mm Ingen fall.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke påvist skjult vanntett sjikt. Synlig vanntett sjikt er baderomspanel, mens det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.
- Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Våtrommet er etablert før 1997 uten dokumetasjon eller med godkjente preaksepterte løsninger.

Våtrommet må renoveres med alle forhold med dokumentasjon.

Kostnadsestimat er lagt til i punkt generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) over himlng og ut i vegg på mørkeloftet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Våtrommet er etablert før 1997 uten dokumetasjon eller med godkjente preaksepterte løsninger.

Våtrommet må renoveres med alle forhold med dokumentasjon.

Kostnadsestimat er lagt til i punkt generell.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Fuktmåling er foretatt direkte i undergulv bad ved rørgjennomføringer og under sluk uten å oppdage avvik. Fuktmåling i panel himling under bad er også utført uten å oppdage avvik.

Rør er ikke etablert i vegg, vegg er av høvlet tømmer.
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i vegg.





Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist lekkasje fra vannledninger.

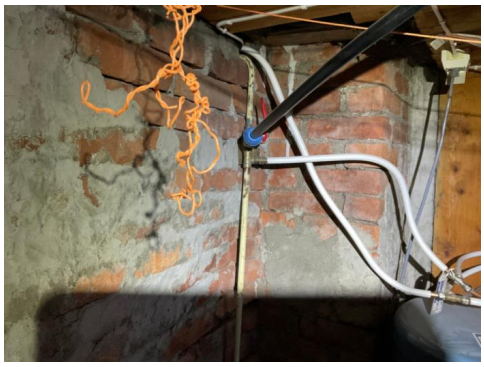
Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.

Anlegget er av eldre ukjent etablerings år, anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder kun sjekk av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Årstall for anlegget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget trenger sjekk av fagperson.

Anlegget er av eldre ukjent etablerings år, anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder kun sjekk av fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har svak eller ingen ventilering.
Det er ventiler i noen vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Manglende ventilasjon gir dårlig inneklima, anlegget bør utbedres av fagperson.

Boligen må ventileres bedre.

Anlegget må sjekkes og eventuelt utbedres av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder kun sjekk av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvanns tank.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er varmepumpe i stue fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport











Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg 1 fase med automasikringer i sikrings skap og Ams måler fra 2017.
Inntaks sikring på mørkeloft fra byggeår.
Det ikke samsvarserklæringer i sikrings skap.
Det er på befaring undesøkt i Ams måler etter jordfeil. Ingen avvik.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Deler av ledninger/ anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Anlegget må ha en utvidet kontroll av el-tilsyn/ fagpersonell.

Deler av anlegget er fra byggeår.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler i stue, denne er testet men fungerer ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse
Sentralstøvsuger med sentral i kjeller og uttak i stue.

Anlegget er ikke testet.

Vurdering av avvik:
• Anlegget må testes før bruk.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må testes før bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen og fuktsperre er usikker og er er fra 1955.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Det er ikke synlig fuktsikring på grunnmur.
Drenering/ drenerende masser er ukjent/ usikre.

Det anbefales å re drenere boligen og etablere fuktsikring på grunnmur.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er sprekker mellom hovedbygg og tilbygg.

Noen horisontale sprekker i grunnmur tilbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Grunnmuren må undersøkes nærmere, innvendig på gulv er det målt høydeforskjell fra vei side mot sjøside av boligen på mellom 30 og 50 mm som tilsier at grunnmuren er seget mot sjøside av boligen.

Grunnmur må undersøkes nærmere av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder kun undersøkelser.
Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Boligen ligger nært E6 med fall fra veien mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.
• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Eiendommen bør undersøkes i forhold til kvikkleire.

Kostnadsestimat gjelder kun undersøkelser.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1955. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av galvaniserte stålrør fra 1955 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Anlegget må sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat gjelder kun sjekk.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken har ukjent type. Installasjonsår er oppgitt til 1955.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse
Det er ukjent om det er oljetank i grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent om det finnes oljetank i grunnen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom det finnes oljetank må denne graves opp og dokumenteres sanering av tank.

Det må gjøres undersøkelser om det finnes oljetank i grunnen. Dersom det finnes oljetank må denne graves opp og dokumenteres sanering av tank.

Kostnadsestimat gjelder kun undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Andre tomteforhold

Beskrivelse
Eiendommen er nært vei E6.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Eiendommen er nært vei E6 som kan utgjøre en risiko.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Radonmåling må gjennomføres.

• Manglende ventilasjon gir dårlig inneklima, anlegget bør utbedres av fagperson.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

• Eiendommen er nært vei E6 som kan utgjøre en risiko.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1955

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Naust bygd etter terreng med: bindingsverk med stående kledning, enkelt takverk av tre med stålplater.

Slagdører av tre mot sjøen.

Enkelt vindu med enkelt glass.

bygningen har skjevheter i vegger.
Kledninger er nært terreng og har råte.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Naust



Anvendelse

Byggeår
1955

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Noe vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Naust med: grunnmur av betong, gulv av grus, bindingsverk med stålplater og stående kledning.

Takverk fagverk av tre med stålplater taktekke.

Slagporter, inngangsdør og enkle vinduer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

108 m²/67 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, 3 Bod, Gang

Andre bygg: Naust, Naust
Bruksareal andre bygg: 81 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 550 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er den normale salgsverdi som kan forventes å få for eiendommen slik den står i dag, og med dagens marked.
Følgende vurderinger er lagt til grunn for beregning av markedsverdi på eiendommen: Teknisk verdi av bygningsmassen, tilstand på bygningsmassen, tilgjengelighet til bygningene, beliggenhet og miljø i området.
Takstmannen har ikke undersøkt reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det forutsettes at dagens innredning og bruk er byggemeldt.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rotsundveien 824 ,9153 ROTSUND 94 m²	1972	3 sov	28-04-2019	1 280 000	**1 340 000**		1 340 000	**14 255**
2	Rotsundveien 992 ,9153 ROTSUND 104 m²	1970	3 sov	08-04-2024	1 300 000	**1 350 000**		1 350 000	**11 842**
3	Rotsundelv 206 ,9153 ROTSUND 148 m²	1981	5 sov	04-06-2019	1 490 000	**1 490 000**		1 490 000	**10 068**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, beløpet er stipulert og kan avvike noe.	Kr.		22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 550 000**

Kommentar
Fradrag er beregnet i forhold til avvik / tiltak i tilstandsrapport.

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**40 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	110 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**260 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

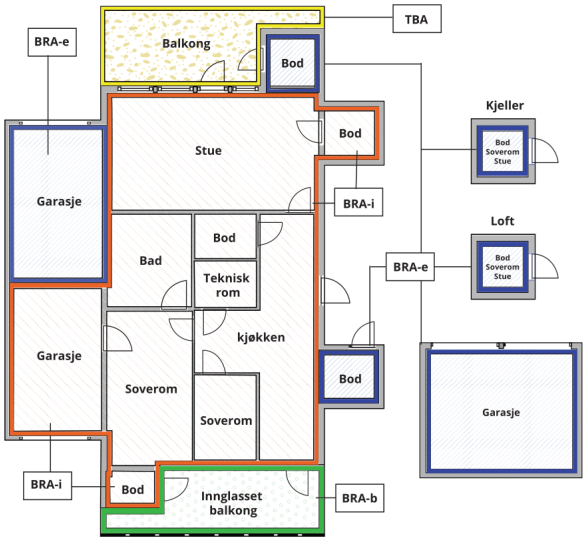
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67			67	11
Kjeller		41		41	11
SUM	**67**	**41**			**22**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3, gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		56		56	
SUM		**56**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier har ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Reidar Josefsen	Takstingeniør
	Irene Isaksen	
	Arild Reiersen	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5544 NORDREISA	77	49		0	1191.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rotsundveien 573

Hjemmelshaver
Isaksen Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nært E6 i Rotsund ca. 18 km fra Storslett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboken beskriver heftelser og bestemmelser.

Se grunnboken.

Naust mot vest er ikke plassert innenfor tomte grense.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring		Fullverdi		11 725

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	01.09.2026	Fylt ut av eier.	Gjennomgått	8	Ja
Arealoversikt	24.08.2026	Kilde: Nibio	Gjennomgått	1	Ja
Norges Eiendommer	24.08.2026	Kilde: Ambita	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

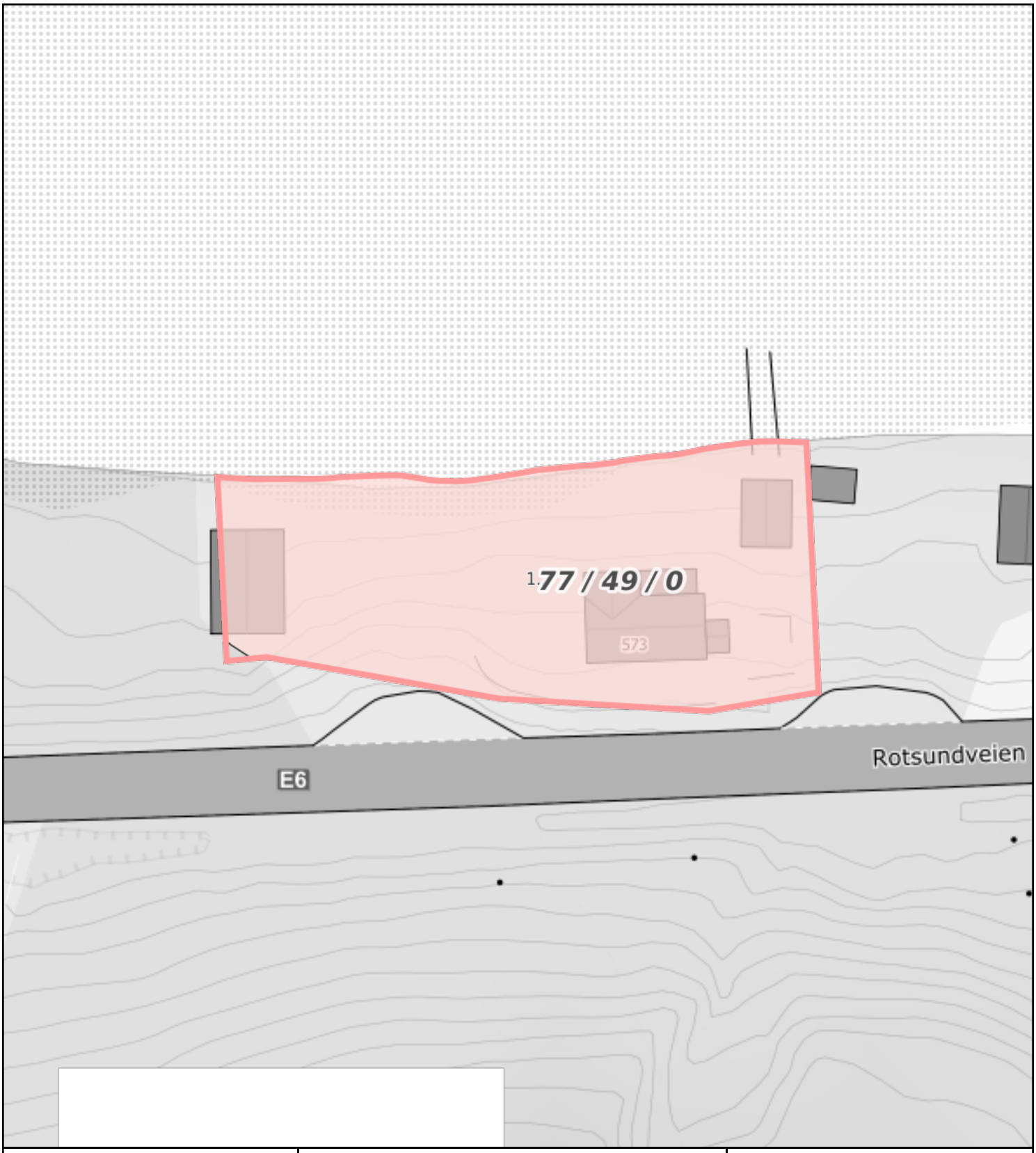
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 24.08.2026 07:54
Eiendomsdata verifisert: 24.08.2026 07:54

GÅRDSKART 5544-77/49/0
Tilknyttede grunneiendommer:
77/49/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.2	1.2
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	1.2	1.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
77	49				

Adresse: Rotsundvegen 573

Postnr.: 9153

Byggeår:

Når kjøpte du boligen: 2019

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [x] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring [x] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale:

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Isaksen	Fornavn	Andreas
Ny adresse	Berglivegen 30	E-post	andreas.isaksen@live.no
		Tel. priv.	45193365
Postnr.	9017 Sted Tromsø	Mobil	

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasje, ble byttet til nytt tak rundt 2022

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? Tror det er gjort, men kjenner ikke til målinger. Var før jeg overtok.

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Er det varmepumpe(r) i boligen? Ja

Når ble de(n) installert? Vet ikke.

Når er sist service utført? Vet ikke.

Boligen er arvet og har deretter vært utleid i en periode på ca. 2 – 3 år. Eier har aldri selv bodd i boligen, og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand og historikk.

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
Tromsø 01.09.2026	Andreas Isaksen	