Tilstandsrapport

Enebolig
Strandveien 101, 9442 RAMSUND
TJELDSUND kommune
gnr. 175, bnr. 46

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11229-1682 **Eiendomsverdi ref nr:** FG4988

Autorisert foretak: RS-Eiendomsverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Søfting

Medlem av Norges Takseringsforbund
RS-Eiendomsverdi
Telefon: 916 01 343
Verditakst | forhåndstakst | byggeoppfølging

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.

RS Eiendomsverdi AS

RS-Eiendomsverdi AS er et takst selskap som arbeider i tett samarbeid med Harder AS.
Vi har har over 39 års erfaring fra byggebransjen og over 15 år med taksering av eiendom.
Vi satser tungt på å alltid være oppdatert på det siste innen Plan og bygningsloven og tekniske forskrifter, og de offentlige godkjenninger og krav som til en hver tid anbefales.
Våre ansatte har god kompetanse og erfaring som sakkyndig i rettssaker, på Kalkulasjon, kontroll ved oppføring av nybygg og renovering, Tilstandsvurdering av boliger, byggesak, Tekniske forskrifter, skadeoppbyging, skadevurdering og vurdering av reklamasjon, feil og mangler ved kjøp av bolig og overtagelse av nybygg.



Rapportansvarlig



Roger Søfting
Uavhengig Takstingeniør
norsk.takst@gmail.com
916 01 343

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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

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

Bolig opprinnelig oppført i ca år 1980 trolig iht. forskrifter og byggeskikk som var vanlig på oppføringspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø og konstruksjons sikkerhet er vesentlig strengere enn de som var gjeldende da denne boligen ble oppført, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standard. Gulv og etasjeskillere på eldre boliger har en tendens til å "sette" seg litt, dette vil ofte føre til mindre skjevheter og knirk.
Eldre bygninger har ofte slitasje og skjulte skader på bakgrunn av alder som ikke er synelige på befaringen. Slike skader kan være fuktskader på grunn av kondens ved skjulte rør og og i dårlig isolerte konstruksjoner,
Boligen er påbygd med en garasje og balkong over dette er ikke fagmessig utført. Boligen har noe utsatt vedlikehold og noe oppgraderinger må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater av typen Plannja takpanner el.
Stålplater med plastbelegg har en teoretisk levetid på 40-50 år
På befaring var det påvist en del rust på takplater. i undertak er det påvist områder med fuktskader.

Taket er ikke fysisk inspisert da dette ikke kunne gjennomføres på en sikker måte i henhold til HMS- krav. I tråd med Arbeidsmiljøloven SKAL arbeid utføres forsvarlig, og uten tilfredsstillende sikring og sikker adkomst vurderes ferdsel på tak som uforsvarlig. Vurderingen av taktekking er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelig informasjon. Det kan derfor forekomme detaljer, små skader ol. som ikke kan oppdages på en slik kontroll.
Snøstoppere er ikke montert. Det er i følge teknisk forskrift krav til snøstoppere der folk eller dyr kan ferdes.

Pipe-hatt og luftelyrer av plastisol med bly beslag
Luftelyrer og pipe-hatter har en teoretisk levetid på 30-40 år
Det er påvist lekkasjer rundt pipe.

Takrenner og nedløp er av plast
Plastbelagte renner og nedløp av stål har en teoretisk levetid på 30-35 år
Det er påvist lekkasjer og skader på takrenner

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takkonstruksjonen er saltak, kald takkonstruksjon med w-takstoler og sutakplater eller lignende. Det er viktig med god lufting på slike konstruksjoner, lagring er ikke å anbefale i slike rom.
Yttervegg konstruksjonen fra byggeår er sannsynligvis oppbygd med trefiberplater, papp/ dampsperre, ukjent isolasjongrad, asfalt/ trefiber vindtettplater, vindsperre, lekter og stående og liggende kledning.
Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra byggeår.
Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.
Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.
Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmer uten at unormale råte-forekomster er registrert.
Det ble observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.
Dører består av en ytterdør og en stk balkongdør
Dører er fra byggeår.
Balkongdør er i dårlig stand
Boligen har to balkonger, en liten mot sør med utgang fra stue. Denne har noe skjeve fundament , trapp mangler rekkverk og det er ikke montert beslag mot vegg.

Mot nord er det etablert en balkong med garasje under. Denne er ikke bygget i henhold til dagens krav for snølast.
Vanntetting mot underliggende garasje er utført med underliggende takplater av typen TP18 el.
Inngang til denne balkongen er via luke i overbygg ved inngang. på befaringen var denne luken lukket med skruer og balkong manglet tilgang. Rekkverk på balkong er åpnet for å kunne utføre snømåkking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av:
Gulv med laminat, belegg og vegg til veggtepper
Vegger:
Malte flater og trepanel.

Himlinger:
600x1200 himlingsplater.
Det er ikke utført Radonmålinger i boenheten
Kjeller fra byggeår er fra byggeår en krypkjeller der det i deler av kryperom er etablert et kjelerom. Gulv i dette området er oppbygd med et tregulv som har noe avstand til terreng.
I trekonstruksjoner er det påvist fukt, mugg og råteskader.
Større utbedringer må påregnes.
Boligen har krypkjeller under de deler av bygget som er beregnet som oppholdsrom, Dette var en vanlig måte å gjøre det på 1950, 1960 og tidlig 1970 tallet på grunn av at man anså dette som en varmere løsning enn betonggulv på grunn.
Krypkjellere er en risikokonstruksjon da kapillærfukt fra grunn kan skade treverket her. Erfaringer viser at selv om ytterflater syntes tilnærmet skadefri kan det likevel være skader innunder yttersjiktet/ overflatemateriale.
På befaringen var det målt ca 18,5% fukt på kontrollerte steder i krypkjeller.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg og gulv og malte vegger.
Vaskerommet har ikke sluk og er ikke oppbygd i henhold til dagens krav for våtrom.
Full renovering av rommet og bakenforliggende konstruksjoner må påregnes.

Våtrom fra byggeår som er før innføring av TEK 97. Dette fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Vaskerommet er fra byggeår og har oppnådd mer en halve sin teoretiske levetid og kan med endret bruk ha kort gjenværende levetid.

Beskrivelse av eiendommen

Kontroll av våtrom er utført visuelt og med måleinstrumenter for fuktsøk. Det er målt 17 % i tilstøtende konstruksjoner.
Ved måling av fukt i konstruksjoner anses en fukt prosent på under 12% som tørt, og 12-15% som akseptabelt.
På grunn av at det er påvist fukt og fuktskader som fører til at våtrommet må renoveres er det ikke utført hulltaking.

i følge avhendingslovens § 2-2: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrom fra byggeår som er før innføring av TEK 97. Dette fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet er 46 år og har oppnådd mer en halve sin teoretiske levetid og kan med endret bruk ha kort gjenværende levetid.

Baderommet er oppbygd med betong, varmekabel og fliser på gulv.
Vegger er oppført med våtromsbelegg som er malt.
Innredninger består av servant med skap, skuffer og speil, wc og dusjkabinett

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er en eldre modul-innredning med malte slette og heltre fronter, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.
Innredning av eldre årgang.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt toalett rom med malte og tapetserte vegger og gulvbelegg på gulv.
Innredning består av en servant og et toalett
Toalett rommet har en ventil i himling.
Mekanisk avtrekk anbefales

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg.
Kobberrør har normalt en anbefalt brukstid på ca 50 år.
På eldre røropplegg anbefales det en rørinspeksjon av godkjent rørlegger.
Innvendige PP avløpsrør i plast.
Anbefalt brukstid for PP-Rør er ca 50 år.
Det anbefales at rørlegger foretar en kontroll av røropplegg.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og himling og avtrekksventilator på kjøkken.
Boligen har en luft-til-luft varmepumpe.
Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år - forutsatt at de blir korrekt installert og at eier sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.
Varmtvannsbereder er en Evalet fra byggeår plassert på vaskerom
EL installasjoner er fra byggeår og utført med skrusikringer
Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen
På befaringen hadde boligen røykvarslere og brannslukkere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert.
Nærmere undersøkelser anbefales.
Dreneringen er opplyst å være fra boligens oppføringstidspunkt som er ca år1980. Dreneringens normale levetid er ca 20-60 år dette er avhengig av jordsmonn og om utførelse på dreneringsmasser er utført i henhold til NBI sine anbefalinger.
Ut fra alder på bolig er takstmannens vurdeting at skifting av drenering dernering må påregnes i nær fremtid.
Fundamentering er sannstnelig lettklinker såleblokk på drenerende lag av komprimert pukk og med 25cm lettklinker-blokk på grunnmur og på vegger mot terreng.
Fundamenteringsmetode og utførelse er vurdert ut fra anbefalt praksis/ utførelsesmetode av takstmann.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
På befaringen ble det påvist jordtrykkskader og sprekker i grunnmur.
Terrenget på baksiden av bygninger har ikke fall bort fra bygning.
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Boligen har trolig avløp via egen septiktank.
En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.
Septiktanker brukes hovedsakelig i spredtbygde strøk, der det ikke er utbygd kommunale rensesystemer.
Anlegget er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

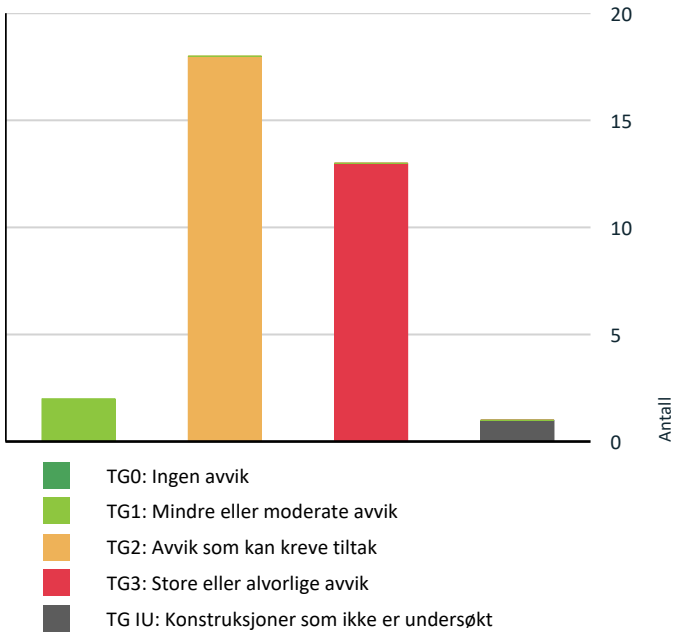
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger mottatt fra selger.
Det er avvik fra tegninger.
Garasje/ balkong og kjellerrom er ikke inntegnet i mottatte tegninger, det er derfor usikkert om disse endringene er omsøkt.

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

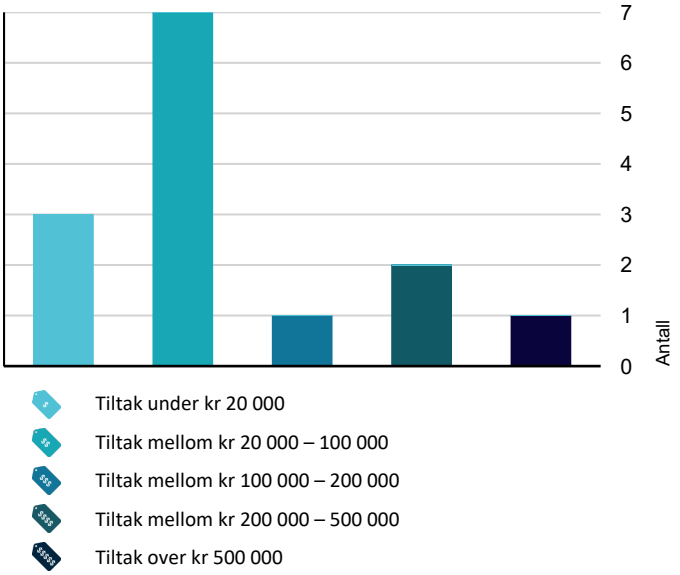
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport i henhold til forskrift i avhendingsloven a 01.01.2022.
Kontrollpunkter ut over forskriftskrav er ikke kontrollert da det ikke er bestilt en utvidet rapport iht NS3600.
Denne rapport kan derfor avvike i fra intern instruks.
Informasjon om oppussing og produkter/ utførte arbeider er gitt av huseier og huseier bærer ansvar for at denne informasjon er korrekt.
Selger er ansvarlig for eventuelle feil og mangler i rom/ konstruksjoner som ikke er mulig å kontrollere av Bygningssakkyndig på grunn av tilkomst/ ikke klargjort for inspeksjon.
Kommunale godkjenninger og tinglyste rettigheter/ plikter er innhentet og kontrollert av megler.
Det er ikke utført noen miljø kartlegging (asbest eller andre miljøfarlige produkter)av bygningen.
Prissetting av bygningsdeler med TG 2 gjøres kun unntaksvis der det vurderes som av særlig interesse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er ukjent for takstmann og derfor stipulert. Byggeår kan avvike.

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

Vedlikehold
Bygningen har noe utsatt vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater av typen Plannja takpanner el. Stålplater med plastbelegg har en teoretisk levetid på 40-50 år
På befaring var det påvist en del rust på takplater. i undertak er det påvist områder med fuktskader.

Taket er ikke fysisk inspisert da dette ikke kunne gjennomføres på en sikker måte i henhold til HMS- krav. I tråd med Arbeidsmiljøloven SKAL arbeid utføres forsvarlig, og uten tilfredsstillende sikring og sikker adkomst vurderes ferdsel på tak som uforsvarlig. Vurderingen av taktekking er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelig informasjon. Det kan derfor forekomme detaljer, små skader ol. som ikke kan oppdages på en slik kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store deformasjoner i beslag, renner, nedløp og innfestningsdetaljer.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Antydning til råte og mose på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Store deformasjoner kan føre til redusert funksjon og dårlig bortledning av vann, med risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde komponenter for å sikre tilfredsstillende funksjon og vannavrenning.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Tiltak:

områder med rust utbedres.

Konsekvens:
Rust vil over tid føre til skade og lekkasjer.

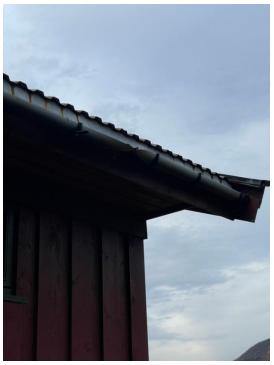
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når undertak 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 undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Vindskier bør skiftes/ overflatebehandles

Konsekvens:
Skadde vindskier kan føre til at fukt og vann trenger inn under taktekking og påfører fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: Over 500 000





Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Snøstoppere er ikke montert. Det er i følge teknisk forskrift krav til snøstoppere der folk eller dyr kan ferdes.

Pipe-hatt og luftelyrer av plastisol med bly beslag
Luftelyrer og pipe-hatter har en teoretisk levetid på 30-40 år
Det er påvist lekkasjer rundt pipe.

Takrenner og nedløp er av plast
Plastbelagte renner og nedløp av stål har en teoretisk levetid på 30-35 år
Det er påvist lekkasjer og skader på takrenner

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner og beslag har oppnådd med en halve sin teoretiske levetid
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

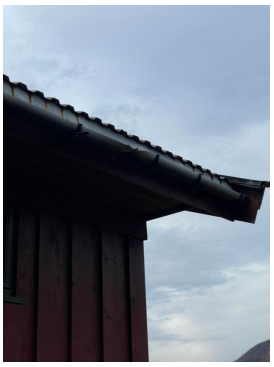
Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Skaden må utbedres.
- Lekkasjer i tak og gjennomføringer
- Konsekvens:

Lekkasjer i tak og gjennomføringer kan medføre fuktskader i undertak og takkonstruksjoner og over tid føre til råte, svekket bæreevne og økt risiko for følgeskader som muggvekst og innvendige skader.

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er saltak, kald takkonstruksjon med w-takstoler og sutakplater eller lignende. Det er viktig med god lufting på slike konstruksjoner, lagring er ikke å anbefale i slike rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.
• Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegg konstruksjonen fra byggeår er sannsynligvis oppbygd med trefiberplater, papp/ dampsperre, ukjent isolasjongrad, asfalt/ trefiber vindtettplater, vindsperre, lekter og stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Utvendig malt kledning.
Utvendig trekledning har i følge byggforsk en teoretisk levetid på 50-60 år
Utvendig overflatebehandling har i følge byggforsk en teoretisk levetid på 12-16år

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Tiltak:
Der gjøres nærmere undersøkelser

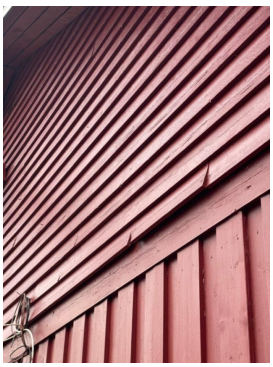
Konsekvens:
Konstruksjoner er fra byggeår og er dermed endre en teoretisk levetid. Eldre konstruksjoner kan ha råte og skader som har oppstått over tid på grunn av elde, fukt ol. det må derfor påregnes skader i svill ol.

Tiltak:
Utskifting. Ny kledning og vindsperre monteres etter prinsippet om totrinnstetning.

Konsekvens:
Utvendig trekledning har I følge Bygforsk`s vedlikeholdsintervaller har utvendig kledning en levetid på ca 46 år. Det betyr at med normalt vedlikehold vil det ofte forekomme tørkesprekker og stedvis råte i eldre kledninger.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer er i hovedsak isolerglass med to lags isolerglass fra byggeår.
Tilfeldige åpne og lukkemekanismer er kontrollert og funnet ok.
Glideskinner og lukkemekanismer bør smøres.
Det er utført tilfeldige stikktaklinger på utvendige karmer uten at unormale råte-forekomster er registrert.
Det ble observert noen punkterte glass på befaringen. Punkteringer på glass kan være vanskelig å registrere ved forskjellige vær/ temperatur forhold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Tiltak:
Vinduer overflatebehandles.

Konsekvens:
enkelte vinduer er noe slitt og trenger ny overflatebehandling for å unngå råteskader.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
I følge NBI s tiltaks intervaller for vindu har disse en utskiftingsintervall på ca 40 år

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Dører består av en ytterdør og en stk balkongdør
Dører er fra byggeår.
Balkongdør er i dårlig stand

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

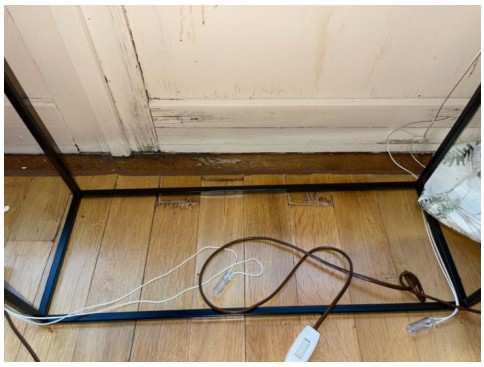
• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

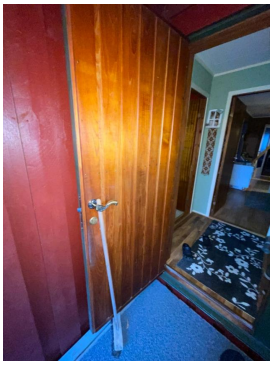
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

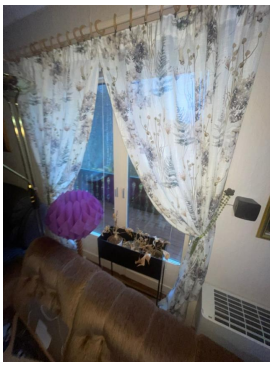
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har to balkonger, en liten mot sør med utgang fra stue.
Denne har noe skjeve fundament , trapp mangler rekkverk og det er ikke montert beslag mot vegg.

Mot nord er det etablert en balkong med garasje under. Denne er ikke bygget i henhold til dagens krav for snølast.
Vanntetting mot underliggende garasje er utført med underliggende takplater av typen TP18 el.
Inngang til denne balkongen er via luke i overbygg ved inngang. på befaringen var denne luken lukket med skruer og balkong manglet tilgang. Rekkverk på balkong er åpnet for å kunne utføre snømåkking.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på svak konstruksjon.

• Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt.

Tilstandsrapport

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

• Feil fall kan føre til vannansamlinger, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det er viktig å utbedre fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning fra overflaten.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

Nærmere undersøkelser anbefales.

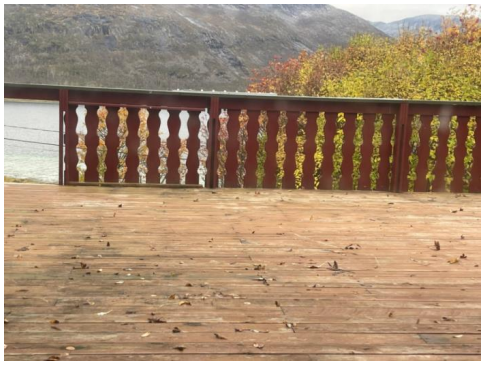
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong med garasje under på nordsiden



Liten balkong på sørsiden





INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av:
Gulv med laminat, belegg og vegg til veggtepper

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svelling og fuktskader i overflater ved balkongdør.

• Det er påvist knirk i deler av gulvet.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Svelling og råte kan føre til betydelig nedbrytning av materialer og indikere alvorlige fuktproblemer.

• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt skifte ut skadet materiale og gjennomføre nødvendig rehabilitering.

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malte flater og trepanel.

Himlinger:
600x1200 himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført Radonmålinger i boenheten

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller fra byggeår er fra byggeår en krypkjeller der det i deler av kryperom er etablert et kjelerom. Gulv i dette området er oppbygd med et tregulv som har noe avstand til terreng.
I trekonstruksjoner er det påvist fukt, mugg og råteskader.
Større utbedringer må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

• Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.

• Det er viktig å identifisere og utbedre årsaken til fuktproblemet. Skadde materialer må fjernes og erstattes, og området bør rengjøres og behandles etter gjeldende anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

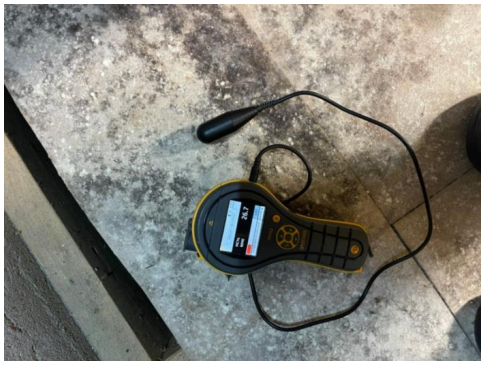
Kjeller rom har oppforede gulv av treverk, her er det påvist fukt og muggskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring av skade og årsaken til skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

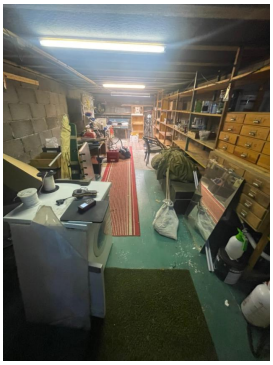


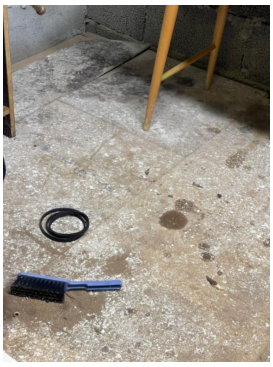
Åpning ned i konstruksjon

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulv





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under de deler av bygget som er beregnet som oppholdsrom, Dette var en vanlig måte å gjøre det på 1950, 1960 og tidlig 1970 tallet på grunn av at man anså dette som en varmere løsning enn betonggulv på grunn.
Krypkjellere er en risikokonstruksjon da kapillærfukt fra grunn kan skade treverket her. Erfaringer viser at selv om ytterflater syntes tilnærmet skadefri kan det likevel være skader innunder yttersjiktet/ overflatemateriale.
På befaringen var det målt ca 18,5% fukt på kontrollerte steder i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å etablere tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å sikre luftutskifting og redusere fuktbelastning.

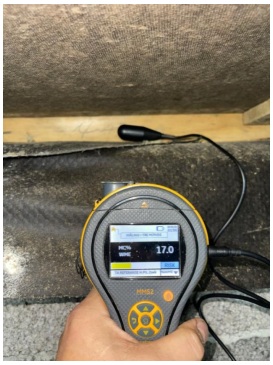
• Ventilering må etableres.

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

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg og gulv og malte vegger.
Vaskerommet har ikke sluk og er ikke oppbygd i henhold til dagens krav for våtrom.
Full renovering av rommet og bakenforliggende konstruksjoner må påregnes.

Våtrom fra byggeår som er før innføring av TEK 97. Dette fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Vaskerommet er fra byggeår og har oppnådd mer en halve sin teoretiske levetid og kan med endret bruk ha kort gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:

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

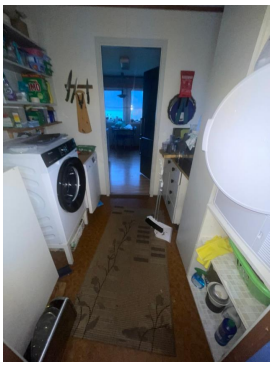
Tilstandsrapport

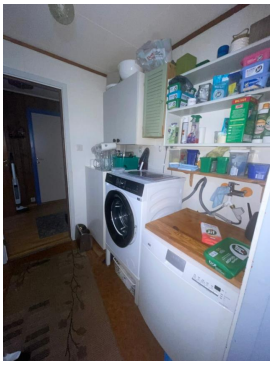
Konsekvens/tiltak

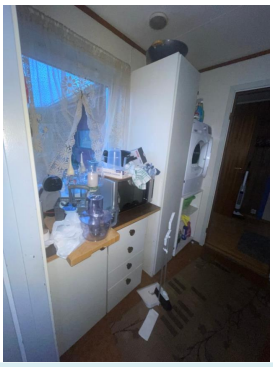
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av våtrom er utført visuelt og med måleinstrumenter for fuktsøk. Det er målt 17 % i tilstøtende konstruksjoner.
Ved måling av fukt i konstruksjoner anses en fukt prosent på under 12% som tørt, og 12-15% som akseptabelt.
På grunn av at det er påvist fukt og fuktskader som fører til at våtrommet må renoveres er det ikke utført hulltaking.

i følge avhendingslovens § 2-2: Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Høyt eller kritisk fuktnivå påvist ved andre undersøkelser indikerer økt risiko for utvikling av fuktskader, selv om skade ikke er konstatert. Forholdet gir usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen og kan over tid føre til muggvekst og nedbrytning.

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

• Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår som er før innføring av TEK 97. Dette fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet er 46 år og har oppnådd mer en halve sin teoretiske levetid og kan med endret bruk ha kort gjenværende levetid.

Baderommet er oppbygd med betong, varmekabel og fliser på gulv.
Vegger er oppført med våtromsbelegg som er malt.
Innredninger består av servant med skap, skuffer og speil, wc og dusjkabinett

Vurdering av avvik:

• 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.

• 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himlinger består av eldre våtromsbelegg som er malt i ettertid på vegger og huntonitt el. himlingsplater i himlinger.

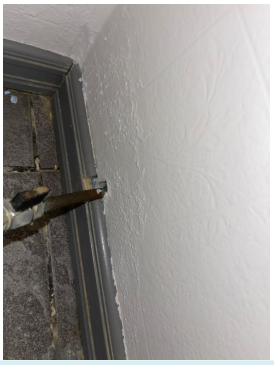
Vurdering av avvik:

• Utette gjennomføringer/ manglende fuging av gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføringer tettes/ fuges i henhold til produktbeskrivelse.

Konsekvens:
Åpene og utette gjennomføringer kan føre til at fukt får tilgang til konstruksjonen, dette vil øke risikoen for skader.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv med ukjent membranløsning.
Gulv mangler fall/ har motfall i henhold til forskriftskrav.
Gulv er ikke oppført med sokkelflis

Det er registrert litt fall mot sluk, målt til ca 0 cm mellom dørterskel og sluk.
Rommet tilfredsstiller ikke dagens preaksepterte krav til 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket i dusjsonen, eller minimum 1:100 på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

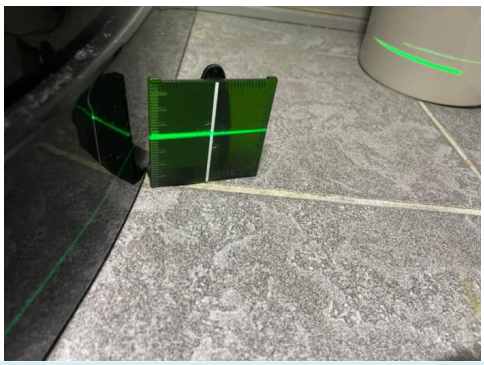
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjent membran med ukjent utførelse.
Overgang vulv/ vegg er ikke fagmessig utført med oppkant på membranen
Normal levetid på smøre membraner er ca 20 - 30 år
Det foreligger ingen Dokumentasjon på utførelse.Det er ikke synelig membran i sluk.

Et våtrom er en risikokonstruksjon der risikoen for skader er stor hvis utførelsen ikke er korrekt utført.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• 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 mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• 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 tette funksjon i overgang gulv/ vegg

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. 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

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• 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.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• 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.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens / Risiko:
Membranen og tettesonen mot sluk og i våtsoner må betraktes som en ukjent risikokonstruksjon. Det foreligger økt økonomisk risiko for fremtidige eiere ved skjulte mangler, og manglende dokumentasjon kan føre til avkortning i forsikringsoppgjør ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk løsning, ikke fagmessig utført



Membran i overgang gulv/ vegg ikke korrekt utført.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av en servant med skuffer og speil, wc og dusjkabinett

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.
På våtrom anbefales det å montere en fuktstyrt vifte med ytkast i vegg

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Tiltak:
Elektrisk avtrekk monteres,

Konsekvens:
Høy luftfuktighet og dårlig inneklima ved bruk av rommet.

ETASJE > BAD

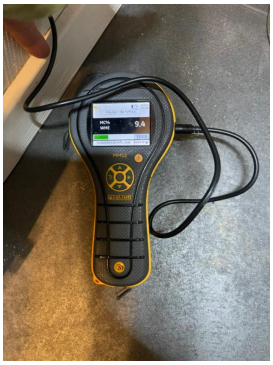
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført i via hulltaking i vegg på motsatt side av våtsone. Det ble målt 9,4% fuktutslag i dette området. Det må opplyses at det kan være fukt i konstruksjoner som ikke blir avdekket via stikkontroller.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er en eldre modul-innredning med malte slette og heltre fronter, laminat-benkeplate og en ventilator. Innredningen har godt med skap og skuffe plass.
Innredning av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og trenger en oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Høyt eller kritisk fuktnivå påvist ved andre undersøkelser indikerer økt risiko for utvikling av fuktskader, selv om skade ikke er konstatert. Forholdet gir usikkerhet om tilstanden i konstruksjonen og kan over tid føre til muggvekst og nedbrytning.

• Det anbefales å følge opp forholdet med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang, eventuelt ved åpning/hulltaking dersom dette er/blir mulig. Fuktkilden bør identifiseres og utbedres, og området bør følges opp med målinger for å sikre at fuktnivået reduseres.

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

• Tiltak:
Kjøkken må renoveres.

Konsekvenser:
Eldre kjøkken kan fungere ut fra forutsetningene som var, men vil ikke ha utforming og kapasitet som forventes av et kjøkken i dag. Blant annet kapasitet på det elektriske anlegget og andre tekniske installasjoner er ikke dimensjonert for dagens krav.



Fuktmerker rundt rør

Tilstandsrapport



Eldre innredning med noen bruskskader





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Skap montert kjøkkenventilator med utkast i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er i utgangspunktet ikke tillatt å bruke brennbare plastrør til avtrekk fra kjøkkenventilator.
I henhold til dagens Byggteknisk forskrift (TEK17) og brannsikkerhetsnormer, skal kanaler for kjøkkenavtrekk utføres i ubrennbart materiale som stål eller aluminium.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator kontrolleres av godkjent firma og eventuelle mangler/ feilmonteringer utbedres

Konsekvens:
Fettet som samler seg i kanalen er ekstremt brennbart. Hvis det oppstår flammer på komfyren som suges opp, vil et plastrør smelte umiddelbart og spre brannen til resten av konstruksjonen.
Metallkanaler tåler de høye temperaturene og de kjemiske midlene som kreves for å fjerne fettlag som utgjør en brannrisiko.
I vanlige boliger er spirorør i stål den eneste trygge og godkjente løsningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

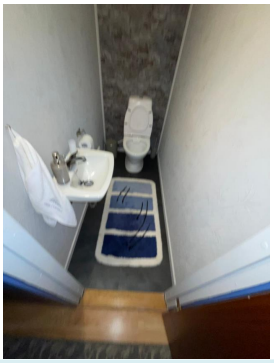
TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt toalett rom med malte og tapetserte vegger og gulvbelegg på gulv.
Innredning består av en servant og et toalett



ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalett rommet har en ventil i himling.
Mekanisk avtrekk anbefales

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Røropplegg er utført med kobberrør lagt som skjult anlegg. Kobberrør har normalt en anbefalt brukstid på ca 50 år.
På eldre røropplegg anbefales det en rørinspeksjon av godkjent rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige PP avløpsrør i plast.
Anbefalt brukstid for PP-Rør er ca 50 år.
Det anbefales at rørlegger foretar en kontroll av røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Eldre skjult røropplegg kan ha/ få skader eller kondensere slik at det blir fukt/ råteskader i skjulte tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og himling og avtrekksventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Avtrekk fra våtrom er testet med et ark. (Avsug bør klare å holde dette oppe) På befaringen hadde ikke ventilasjon kraft nok til å holde arket oppe.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Tiltak:
Ventilasjon kontroleres/ utbedres.

Konsekvens:
Ark- testen viser at avsuget er svakere en forventet. Dette kan føre til dårlig utlufting, kondens, mugg og luktproblemer.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe.
Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år - forutsatt at de blir korrekt installert og at eier sørger for nødvendig vedlikehold gjennom levetiden.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Det bør utføres service på anlegget.

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

Tiltak:
Utfør kontroll og service på varmepumpe.

Konsekvens:
Eldre varmepumper kan miste effekt og støye en del.
Det anbefales en service på varmepumper ca hvert 2 år



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er en Evalet fra byggeår plassert på vaskerom

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

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

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Konsekvens:
Eldre varmtvannsberedere kan slutte å virke eller blåse ut varmtvann fra sikkerhetsventil når som helst.
Ved en utblåsning vil det tilføre rommet mye vann oh høy fuktighet, dette kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det monteres tilfredstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens:
Det er risiko for at ved for høyt trykk i bereder kan vann komme ut i skap og gjøre skade på innredning og konstruksjoner.

⚠ 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 installasjoner er fra byggeår og utført med skrusikringer
Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen

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.

Dette er en svært 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. Tilstandsgraden 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.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

På befaringen hadde boligen røykvarslere og brannslukkere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent, og derfor ikke vurdert.
Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er opplyst å være fra boligens oppføringstidspunkt som er ca år1980. Dreneringens normale levetid er ca 20-60 år dette er avhengig av jordsmonn og om utførelse på dreneringsmasser er utført i henhold til NBI sine anbefalinger.
Ut fra alder på bolig er takstmannens vurdeting at skifting av drenering dernering må påregnes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Tiltak:
Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens:
Ved feil vedrørende drenering og ved økt fuktbelastning kan det komme inn vann eller fukt fra grunn og påføre skade på konstruksjonen.

Konsekvens:
Dreneringen vil ofte over tid svekker på grunn av at drenerings masser og rør tettes av finere sand ol. en svekket drenering vil ofte føre til fuktskader i innredede rom under terreng. slike skader er ofte ikke synelige før det har gått lang tid.

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

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

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

• Det anbefales å undersøke årsaken til symptomene og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen og hindre videre skadeutvikling.

Tiltak:
Drenering må skiftes og ny drensslange og vortepapp monteres i henhold til leverandørens anbefalinger.
Kjeller må tørkes og det må sikres et tørt klima i kjeller for å unngå fukt og råteskader på trekonstruksjoner i tilknytning til kjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering er sannstnelig lettklinker såleblokk på drenerende lag av komprimert pukk og med 25cm lettklinker-blokk på grunnmur og på vegger mot terreng.
Fundamenteringsmetode og utførelse er vurdert ut fra anbefalt praksis/ utførelsesmetode av takstmann.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
På befaringen ble det påvist jordtrykkskader og sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Lokal utbedring må utføres.

• Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.

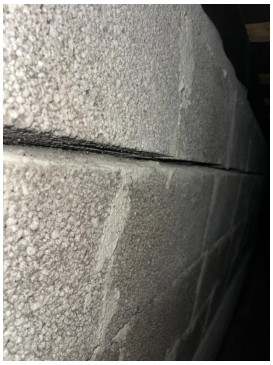
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og igangsette utbedringer av skade og bakgrunn for skade.

Konsekvens:
Jordtrykkskader kommer som regel av for høyt jordtrykk mot grunnmur, for kort mellom avstivinger av bakvegg eller sig/ bevegelser i masser. Dette er en situasjon som ofte utvikler seg over tid og påfører grunnmuren skader som er kostbare og utbedre.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på baksiden av bygninger har ikke fall bort fra bygning. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

• 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

• 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.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• 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.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Boligen har trolig avløp via egen septiktank.
En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.
Septiktanker brukes hovedsakelig i spredtbygde strøk, der det ikke er utbygd kommunale rensesystemer.
Anlegget er ikke kontrollert. Nærmere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• 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.

• 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.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/113 m²

Enebolig: 2 Bod, Kryperom, Garasje, Vindfang, Hobbyrom, Gang, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Toalettrom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 1 650 000

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	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hesthagen 3 ,9442 RAMSUND				07-10-2025	1 950 000	**1 725 000**		1 725 000	**15 826**
	104 m²	1975	3 sov							
2	Steinbakken 9 ,9442 RAMSUND				06-06-2021	2 700 000	**2 450 000**		2 450 000	**9 959**
	246 m²	1916	5 sov							
3	Rambøveien 187 ,9442 RAMSUND				24-07-2022	1 950 000	**1 950 000**		1 950 000	**9 848**
	198 m²	1954	5 sov							
4	Strandveien 93 ,9442 RAMSUND				15-05-2025	1 300 000	**1 200 000**		1 200 000	**9 302**
	89 m²	1953	3 sov							
5	Brennaveien 33 ,9442 RAMSUND				11-09-2024	1 890 000	**1 500 000**		1 500 000	**9 146**
	150 m²	1983	3 sov							
6	Strandveien 89 ,9442 RAMSUND				29-09-2024	1 300 000	**1 250 000**		1 250 000	**7 862**
	159 m²	1952	3 sov							
7	Rambøveien 113 ,9442 RAMSUND				29-08-2019	1 300 000	**1 050 000**		1 050 000	**6 000**
	175 m²	1959	3 sov							
8	Rødholtveien 6 ,9442 RAMSUND				12-02-2020	550 000	**550 000**		550 000	**4 955**
	111 m²	1954	4 sov							

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 300 000**

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.	350 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 650 000**

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

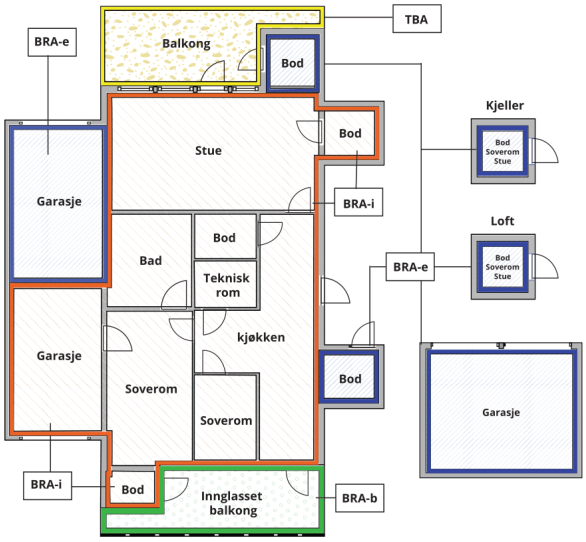
Hva er måleverdig areal?

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)**
Krypkjeller					
Kjeller		54		54	
Etasje	113	6		119	
SUM	**113**	**60**			
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Krypkjeller			
Kjeller		Bod, kryperom, garasje	
Etasje	Vindfang, hobbyrom, gang, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad	Bod	

Kommentar

Selger og kjøper må være oppmerksom på nye arealbegreper som brukes i denne rapport etter 1.1.2024. er: BRA-i, BRA-e, BRA-b, BRA. Alt ut over dette må bestilles særskilt.

Garasje under balkong og kjellerrom er medtatt i BRA-e for kjeller.

Rom inndeling og bruk av rom er beskrevet slik de var i bruk på befaringen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger mottatt fra selger.
Det er avvik fra tegninger.
Garasje/ balkong og kjellerrom er ikke inntegnet i mottatte tegninger, det er derfor usikkert om disse endringene er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Roger Søfting	Takstingeniør
	Roger Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5512 TJELDSUND	175	46		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Strandveien 101

Hjemmelshaver
Johannessen Anne Pinki Nysæter, Fjellaksel Iselin Sørensen, Sørensen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet nær sentrum av Ramsund med barnehage, barne og Ungdomskole, nærbutikk og et flott turterreng innen kort gangavstand.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Kommunal vei via privat vei.
Det anbefales å kontrollere om det foreligger tinglyst veirett til eiendommen.

Tilknytning vann

Vannforsyning er opplyst å være tilknyttet offentlig vannverk.
Det er ikke kjent om deler av rør nettet er delt mellom naboer eller avstanden fra bolig til offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp er trolig ikke tilknyttet offentlig avløpssystem.
Tilknytningspunkt fra privat nett til offentlig nett er ikke kjent. Boligen har trolig avløp via egen septiktank.
En septiktank er en slamutskiller, der fast stoff blir liggende igjen, mens væsken føres videre ut til rensing eller i havet. Tanken må tømmes i de fleste kommuner er dette organisert og utføres av pumpebiler.
Septiktanker brukes hovedsakelig i spredtbygde strøk, der det ikke er utbygd kommunale rensesystemer.
Eiendommens avløpssystem er ikke kontrollert av takstmann.
Dette anbefales nærmere undersøkt.

Regulering

Området er uregulert og betegnes derfor som område for landbruk, natur og friluftsområde. Såkalt LNRF område.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
I følge selger er eiendoms kartet i eiendomsregistret feil. eier har tegnet det de mener er ca rett eiendoms oppsett.
Dette må undersøkes nærmere da konsekvensene av usikre eiendomsgrenser kan bli store.

Tinglyste/andre forhold

I følge NVEs oversiktskart ligger boligen i aktsomhetsområde/ fareområde for kvikkleiseskred.

Kommunale dokumenter, byggegodkjenninger og eventuelle tinglysninger er ikke mottatt.
Det kan derfor fremkomme informasjon i disse som kan ha innvirkning på rapport og verdi.
Dette anbefales nærmere undersøkt.

Tinglyste forhold er ikke kontrollert av takstmenn.
Megler innhenter og kontrollerer all offentlig registrert informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Eier har gjennomgått punkter i rapport og godkjent denne uten anmerkninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger mottatt av eier. Disse er ikke kontrollert opp mot bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen. Kjøper er opplyst om dette og overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring ikke utfylt ut i henhold til vilkår Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendoms kart mottatt fra selger		Kart i eiendomsregistret er opplyst av selger at dette ikke stemmer, selger har vedlagt et kartutsnitt som de opplyser skal være ca rett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

RS-Eiendomsverdi AS
Harestien 22
9407 HARSTAD

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.

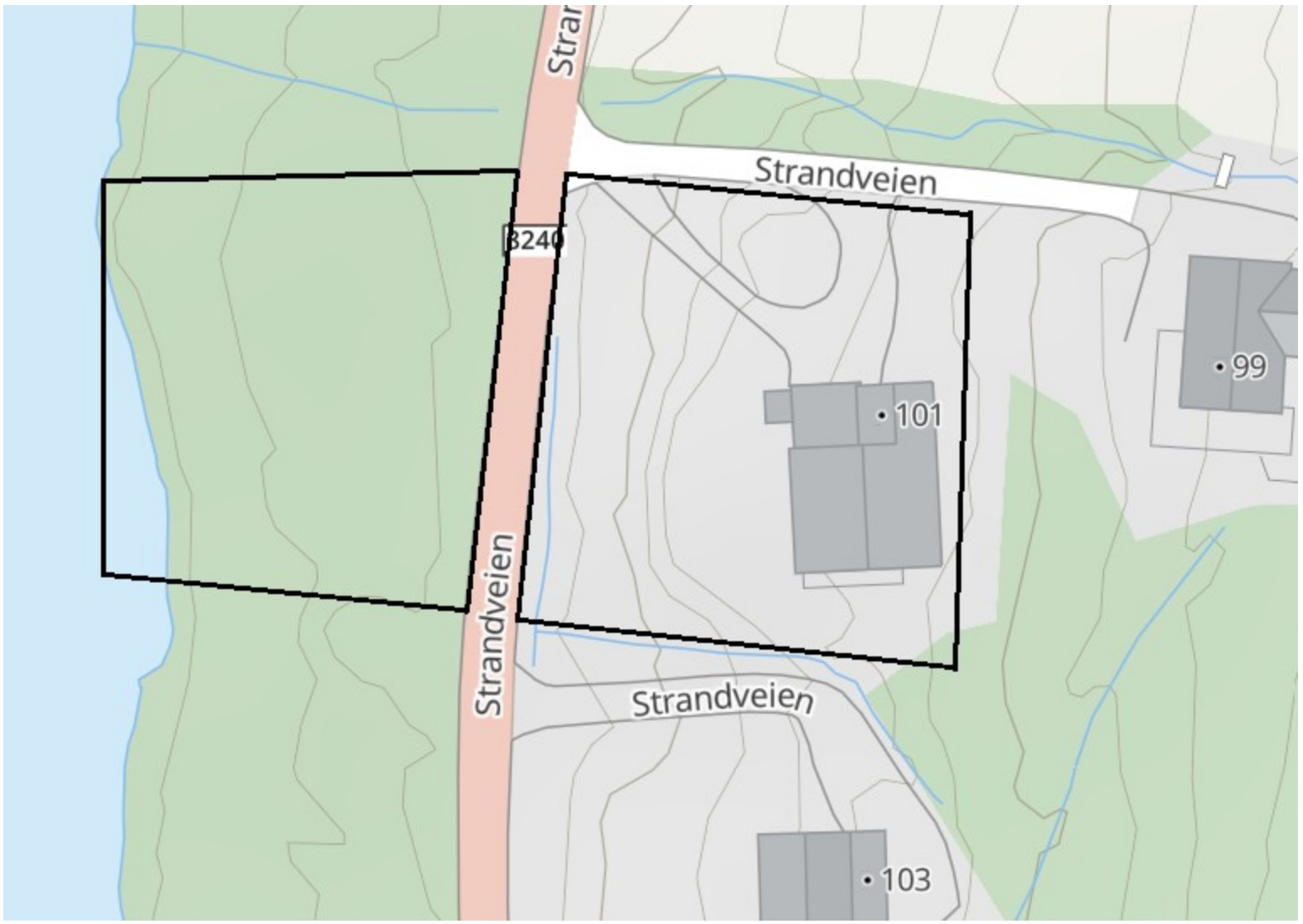
Areal

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.»*


Strandveien
3240
Strandveien
Strandveien
99
101
103