

Tilstandsrapport



Leilighet/kombilokale



Rypklubbveien 6 , 9610 RYPEFJORD



HAMMERFEST kommune



gnr. 17, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 363 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 21852-1195

Referansenummer: FP5454

Autorisert foretak: Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ragnvald Berntsen

Vår ref:



Byggtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.

Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.

Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965



Byggtakst AS

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor kombilokal med næringslokaler i 1 etasje og en stor leilighet i andre etasje.

Boligen er betydelig oppradert i nyere tid der hele 1 etasje er bygd om og fremstår som nyere og med liten slitasje grad.

I 2 etasje er det en stor leilighet, tidligere 2 leiligheter. Det vurderes til at det fleste bygningsdelen i 2 etasje er fra rundt 2000 tallet.

Taket er ombygd med bedre lufting de siste år med blant anna ny takteking.

Alt arbeidet i nyere tid er dokumentert med kvitteringer og tilbud fra håndverkere.

Det vurderes til at dreneringen er eldre og fra byggeår samt utvendig fasader plater.

Veranda på baksiden er å fra byggeår.

Oppsummert må en påregne utgifter med drenering, utvendig fasade, våtrommene og kjøkken i andre etasje samt en del vindus utskiftinger i fremtiden.

Vann og avløpsrør inn til boligen er fra byggeår og bør holdes under observasjon.

For øvrig kan det nevnes at området bak bygget er bratt og bærer preg av løse stein masser og en kan forvente at stein og jord masser

kommer ned. Fjellside bak huset bør undersøkes ytterligere.

Før øvrig henvises det til rapporten som helhet.

Leilighet/kombilokale - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Pulttak bygd opp av takstoler fra byggeår.

Nyere takteking av papp Ca 5/6 år gammelt.

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Takrenner ble byttet samtidig som taket. Ca 5-6 år siden Ytterveggkonstruksjon over grunnmur av stål reisverk med utvendig stålkledning.

Enkelte mindre parti er kled med liggende panel.

Pulttak bygd opp av takstoler fra byggeår.

Eksisterende tak ble foret opp og det ble boret inn ventiler for bedre lufting samt takket ble tekket med papp.

Arbeider ble utført av Byggpartner Hammerfest as. (2019)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Med varierende alder.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Varierende alder og tilstand.

Boligen har en søyle understøttende veranda i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Utvendig inngangstrapp i tre

Ventilasjonsrommet i bakkant av boligen er ikke målt opp og tatt med i rapporten.

Bygget er heler ikke tilstands vurdert

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag og stål

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

Gulvet har beleg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Treningsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Innvendige dører er i utførsel slette malt dører samt speil dører som er fabrikk malt

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom/garderobe

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg og systemhimling

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Det er plastsluk

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommene ligger mot yttervegg og nabo våtrom og hullboring

ikke mulig i våtsoner

Rommet ble fuktsøkt

Dusjrom/garderobe 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg og system himling

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrommene ligger mot yttervegg og nabo våtrom og hullboring

ikke mulig i våtsoner

Rommet ble fuktsøkt

Dusjrom/garderobe 3

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg og system himling

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet

Beskrivelse av eiendommen

derav tg3.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fukt målinger ble utført i åpninger i vegg mot vaskrommet

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm

Tilnærmet flatt gulv

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med flisbelagt baderoms innredning og veggmontert toalett og badekar som er fliset inn

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Eldre bade med fliser på vegger og gulv samt malte takplater

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Mini kjøkken med slette malt fronter med laminat og stål benkeplate

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken innredning med laminat og folierte utførsel med slette fronter. Tak høye overskap.

Flis over benk, doble vaskekummer.

Både intrigert og frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken innredning med laminat og folierte utførsel med slette fronter. Tak høye overskap.

Flis over benk, dobbel vaskekum.

Kjøkken bærer preg av normal slitasjegrad.

Normal vedlikehold må påregnes slik som justeringer av hengsler og skinner

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber samt plast

Det er avløpsrør av plast og støpejern

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har flere varmtvannstanker med plassering på teknisk rom.

Boligen har flere sikringsskap.

Sikringsskap med automatsikringer. Både åpent og skjulte elektrisk føringer

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1981.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Boligen står i skrående terreng med bratt steinvegg mot baksiden

Utvendige avløpsrør er av plast og jern og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

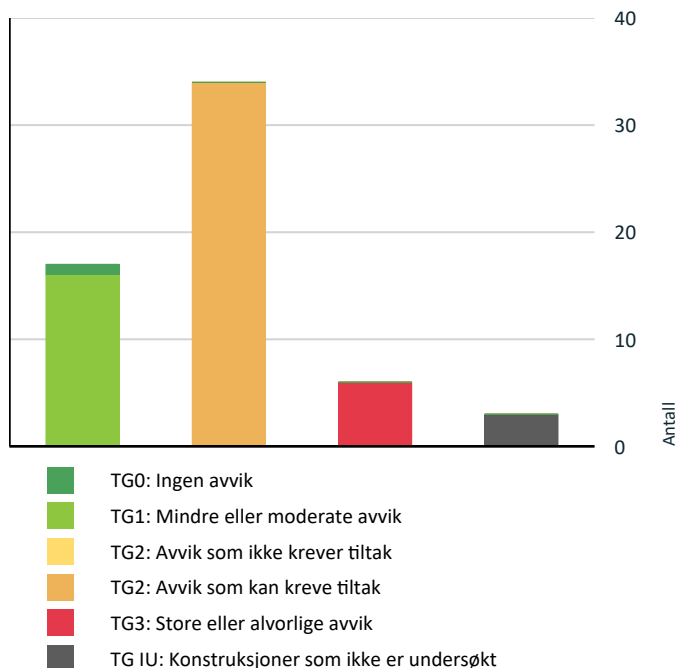
Leilighet/kombilokale

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen større avvik registret

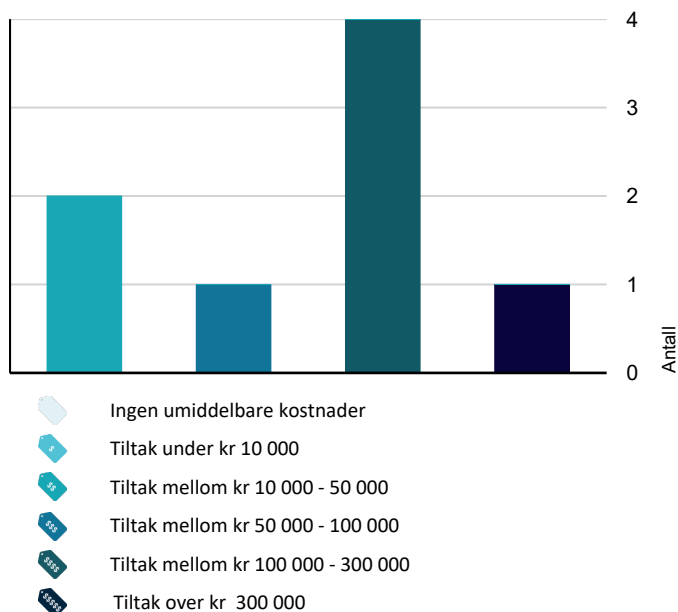
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant.

Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold

Oppsummering av avvik

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

Leilighet/kombilokale

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

En del horisontal avvik registreres i bjelkelag. Manglende stivhet stedvis over ny del.(Soverom) Mindre knirk. Mindre buller stedvis. Kuving/sprekk i skjøter stedvis i laminatene



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registres at det har falt stein ned bak huset og området kan være ras utsatt av både steinmasser og snømasser



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje næring > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

! Våtrom > 1 Etasje næring > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktsøkt i gulv ble det påvist forhøyede fuktverdier men ved målinger i vegg og sviller ble det ikke avdekket forhøyede fuktverdier

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

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

Ingen tegn til membran rundt sluk eller rørføringer
Våtrom uten tette løsninger

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skader på utvendig nedløp stedvis.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendige plater har sprekker/skader.

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bulker og rust stedvis.

Beslag over mur burde gått lengere ut og helst over grunnmurspapp.

Stedvis rust.

Skader og åpninger enkelt plass.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Det er avvik:

De eldste vinduene har svekkelser i rammer og karm.

De eldste Vinduene har preg av elde og slitasje, råte kan ikke utelukkes i eldste enhetene

Fuktsvellinger i enkelte foringer innvendig.

Normal levetid vinduer 20 til 60 år.

Normal tid for kontroll og justeringer av vinduer 2-8 år

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Fuktsvellinger i enkelte foringer innvendig

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk for lavt i forhold til dagens krav.

For store åpninger i rekkverk

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ventilasjonsrommet i bakkant av boligen er ikke målt opp og tatt med i rapporten.
Bygget er heller ikke tilstands vurdert



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del mindre mangler på listverk.
Mindre knirk i 2 etasje stedvis.
Manglende gulvbelegg i garderobeskap.
Glipper mellom belegg/parkett og gulvlist stedvis.
Dør tar i karm stedvis.
Flekker på belegg
Mindre sprekker i vegg overflater stedvis.
Rygger i laminatskjøter stedvis.
Det ene soverommet i 2 etasje har for lite vindu for og tilfredsstillende kraven for rømmingsvindu.
Teknisk rom i næringsdel er ikke ferdigstilt.
Skader stedvis i overflater.
Sprekker i fliser samt bom
Glipper i beleggskjøter stedvis i næringsdel.
Manglende overgangslist mellom gulvtyper stedvis.
Fuktmerker og sprekk i tak på bi leilighetsdel. (Fra tidligere tid før takket ble teknet.)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Teknisk rom og vaskerom er eldre og fra byggeår.
Teknisk rom er ikke ferdigstilt.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Både eldre og nyere dører registreres.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen har flere sikringsskap.
Sikringsskap med automatsikringer. Både åpent og skjulte elektrisk føringer



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Utvendig grunnmurspapp er løs stedvis.
Det forlig ingen informasjon at at drenering er byttet de senere år.
Eldre drenering.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kjøkken > 1 Etasje næring > Møterom/Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av generell bruksslitasje
Mindre skader i sokkel



Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vet fuktsøk ble det svakt målt forhøyede fuktverdier under beleg.

! Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vet fuktsøk ble det målt svakt forhøyede fuktverdier under beleg.

! Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe 3 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe 3 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 1 Etasje næring > Dusjrom/garderobe 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vet fuktsøk ble det målt svakt forhøyede fuktverdier under beleg.

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fuger.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Badekar er ikke funksjons testet

! Våtrom > 2 Etasje leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > 2 Etasje leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skader/avvik i sokkel.

Mindre fuktsvelling over oppvaskmaskin.

Løs liste rundt ei skapdør

Overflate avflassing på skapfronter stedvis

Normal vedlikehold slik som justering av hengsler til dører og skuffer må påregnes.

! Kjøkken > 2 Etasje leilighet > Kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tidligere fuktskader i takplater

Avvik i gulv.

Mindre fukt svellinger i skapdør

Tilstandsrapport

LEILIGHET/KOMBILOKALE



Byggeår

1981

Anvendelse

Boligformål og næring

Standard

Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard tilpasset formålet.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

IHHT eiendomsdata.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Byggpartner As Full renovering av 1 etasje. Ombygging til fysikalsk institutt med totalt 3 dusj/wc-rom. Byggpartner var entreprenør. Berntsen AS til rørleggerarbeid, Maler Tomm Hansen til belegg hele etasjen og vegger på dusjrom, Elektrikeren til el-arbeider. All dokumentasjon i boligmappe.
2019	Modernisering	Byggpartner As Nytt tak med ny lufting
2019	Modernisering	Byggpartner as. Skiftet 3 vinduer i stua. 2 vinduer i et nyetablert soverom
2012	Modernisering	Elektriker AS. Renovering av det elektrisk anlegget 2 etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besikket fra bakkenivå. Pulttak bygd opp av takstoler fra byggeår.
Nyere takteking av papp Ca 5/6 år gammelt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Takrenner ble byttet samtidig som taket. Ca 5-6 år siden

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på utvendig nedløp stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger stedvis må påregnes



Skader på enkelt nedløp

Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon over grunnmur av stål reisverk med utvendig stålkledning.
Enkelte mindre parti er kled med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bulker og rust stedvis.

Beslag over mur burde gått lengere ut og helst over grunnmurspapp.

Stedvis rust.

Skader og åpninger enkelt plass.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Mindre skader i stålplater samt rust stedvis

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Pulttak bygd opp av takstoler fra byggeår.

Eksisterende tak ble foret opp og det ble boret inn ventiler for bedre lufting samt takket ble teknet med papp.

Arbeider ble utført av Byggpartner Hammerfest as. (2019)

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

De eldste vinduene har svekkelser i rammer og karm.

De eldste Vinduene har preg av elde og slitasje, råte kan ikke utelukkes i eldste enhetene

Fuktsvelling i enkelte foringer innvendig.

Normal levetid vinduer 20 til 60 år.

Normal tid for kontroll og justeringer av vinduer 2-8 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Antydning til innvendig kondensering på enkelte glass



Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Fuktsvelling i enkelte foringer innvendig

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en søyle understøttende veranda i trekonstruksjon ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk for lavt i forhold til dagens krav.
For store åpninger i rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig inngangstrapp i tre

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Åpninger i rekkverk bør endres



Nærmere undersøkelser av trapp og veranda må utføres når det er snøfritt.

Åpninger må gjøres mindre i rekkverk

TG 2 Andre utvendige forhold

Ventilasjonsrommet i bakkant av boligen er ikke målt opp og tatt med i rapporten.
Bygget er heller ikke tilstands vurdert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrommet i bakkant av boligen er ikke målt opp og tatt med i rapporten.
Bygget er heller ikke tilstands vurdert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av ventilasjons rom bør utføres

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet.

Vurdering av avvik:

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

En del mindre mangler på listverk.

Mindre knirk i 2 etasje stedvis.

Manglende gulvbelegg i garderobeskap.

Glipper mellom belegg/parkett og gulvlist stedvis.

Dør tar i karm stedvis.

Flekker på belegg

Mindre sprekker i vegg overflater stedvis.

Rygger i laminatskjøter stedvis.

Det ene soverommet i 2 etasje har for lite vindu for og tilfredsstillende kraven for rømmingsvindu.

Teknisk rom i næringsdel er ikke ferdigstilt.

Skader stedvis i overflater.

Sprekker i fliser samt bom

Glipper i beleggskjøter stedvis i næringsdel.

Manglende overgangslister mellom gulvtypen stedvis.

Fuktmerker og sprekk i tak på bi leighetsdel. (Fra tidligere tid før takket ble teknet.)

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Sprekker i belegg



Sprekker og bom under fliser



Tegn til tidligere fuktskader i takplater



Skader i gulv

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og stål

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

En del horisontal avvik registreres i bjelkelag.

Manglende stivhet stedvis over ny del.(Soverom)

Mindre knirk.

Mindre buller stedvis.

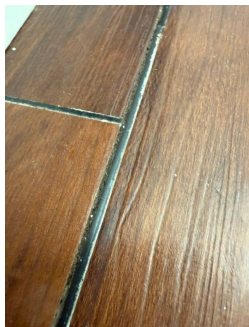
Kuving/sprekk i skjøter stedvis i laminatene

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter i gulv måles i stue og gang.
Størst avvik måles over tidligere trappehull i gulv

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Treningsrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teknisk rom og vaskerom er eldre og fra byggeår.
Teknisk rom er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel bør holdes under observasjon og tiltak kan ikke utelukkes. Yttervegger med utført trekonstruksjon under terrengnivå er en risiko konstruksjon med fare for sopp og fuktvekster.

Utbedringer og fornying av vaskerom og teknisk rom må påregnes.
Øvrige rom fremstår i god forfattning.

Tilstandsrapport



Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.
Det måles ikke fukt i vegg ved fukt måling

Innvendige dører

Innvendige dører er i utførsel slette malt dører samt speil dører som er fabrikk malt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Både eldre og nyere dører registreres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE

Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og systemhimling

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE

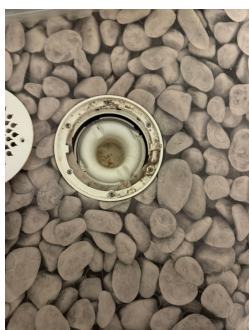
Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Plast sluk med vinyl belegg

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtrommene ligger mot yttervegg og nabo våtrom og hullboring ikke mulig i våtsoner
Rommet ble fuktsøkt

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

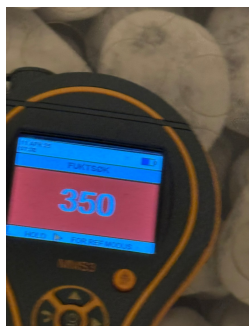
Vet fuktsøk ble det svakt målt forhøyede fuktverdier under belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel bør holdes under observasjon på grunn av forhøyede fuktverdier.
Utbedringer kan ikke utelukkes, med fuktsøkt kan også vise usikre verdier.

Tilstandsrapport



Utbedringer kan ikke utelukkes, med fuktsøkt kan også vise usikre verdier.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og system himling

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i belegg må utbedres



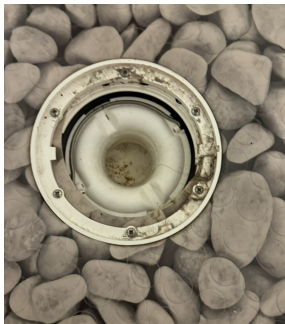
Sprekke i belegg

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



plast sluk med vinylbelegg

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 2

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 2

🕒 TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 2

🕒 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommene ligger mot yttervegg og nabo våtrom og hullboring ikke mulig i våtsoner. Rommet ble fuktsøkt.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vet fuktsøk ble det målt svakt forhøyede fuktverdier under beleg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel bør holdes under observasjon på grunn av forhøyede fuktverdier. Utbedringer kan ikke utelukkes, med fuktsøkt kan også vise usikre verdier.

Tilstandsrapport



Utbedringer kan ikke utelukkes, med fuktsøkt kan også vise usikre verdier.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 3

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg og system himling

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 3

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

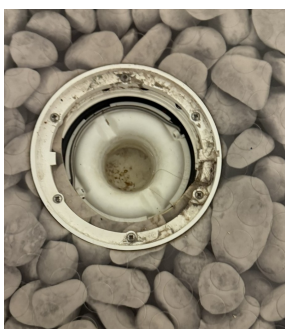
1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 3

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Plast sluk i dusjsone med vinylbelegg

Tilstandsrapport

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 3

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE NÆRING > DUSJROM/GARDEROBE 3

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vet fuktsøk ble det målt svakt forhøyede fuktverdier under beleg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdel bør holdes under observasjon på grunn av forhøyede fuktverdier. Utbedringer kan ikke utelukkes, med fuktsøkt kan også vise usikre verdier.

1 ETASJE NÆRING > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Eldre vaskerom fra byggeår som ikke tilfredsstiller kravet til tetthet derav tg3.

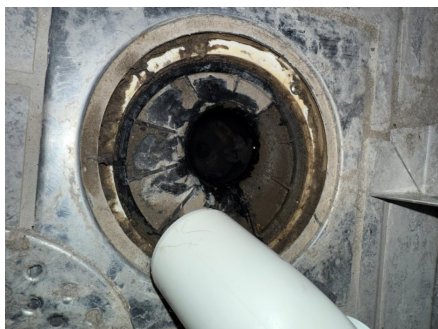
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eldre vaskerom med manglende synlig membran

Tilstandsrapport

1 ETASJE NÆRING > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Fukt målinger ble utført i åpninger i vegg mot vaskrommet

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøkt i gulv ble det påvist forhøyede fuktverdier men ved målinger i vegg og sviller ble det ikke avdekket forhøyede fuktverdier

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i vegg

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3mm
Tilnærmet flatt gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger må utbedres

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuger må utbedres

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk er vanskelig å undersøke

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med flisbelagt baderoms innredning og veggmontert toalett og badekar som er fliset inn

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport

Badekar er ikke funksjons testet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2 ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstill: 2025

Kilde: Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

2 ETASJE LEILIGHET > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Eldre bade med fliser på vegger og gulv samt malte takplater

Vurdering av avvik:

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

Ingen tegn til membran rundt sluk eller rørføringer
Våtrom uten tette løsninger

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Skader på vegg fliser og ingen tegn til membran



Skader på gulvfliser



Ingen tegn til membran rundt sluk eller rørføringer

2 ETASJE LEILIGHET > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1 ETASJE NÆRING > MØTEROM/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Mini kjøkken med slette malt fronter med laminat og stål benkeplate

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av generell bruksslitasje
Mindre skader i sokkel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedringer må vurderes



Oversiktsbilde

1 ETASJE NÆRING > MØTEROM/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

2 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med laminat og folierte utførsel med slette fronter. Tak høye overskap.
Flis over benk, doble vaskekummer.
Både intrigert og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader/avvik i sokkel.
Mindre fuktsvelling over oppvaskmaskin.
Løs liste rundt ei skapdør
Overflate avflassing på skapfronter stedvis
Normal vedlikehold slik som justering av hengsler til dører og skuffer må påregnes.

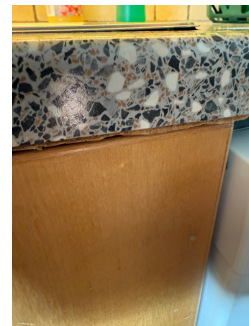
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.



Overflate avflassing



Fukt svelling på benkeplate

2 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

2 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med laminat og folierte utførsel med slette fronter. Tak høye overskap.
Flis over benk, dobbel vaskekum.
Kjøkkenen bærer preg av normal slitasjegrad.
Normal vedlikehold må påregnes slik som justeringer av hengsler og skinner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere fuktskader i takplater

Avvik i gulv.

Mindre fukt svellinger i skapdør

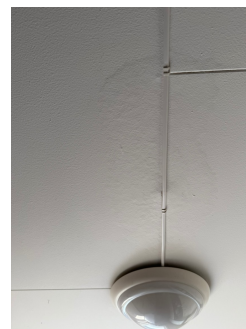
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.



Fukt svellinger i skapdør



Fuktskader i tak

2 ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE NÆRING > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast og støpejern

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting stedvis av enkelte ventiler

TG IU Ventilasjon - 2

Næringsdel har mekanisk ventilasjon.

Anlegget bør sjekkes av fagfolk da undertegnede ikke nevneverdig kunnskaper på store ventilasjonssystemer

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har flere varmtvannstanker med plassering på teknisk rom.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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.

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.

Boligen har flere sikringsskap.

Sikringsskap med automatsikringer. Både åpent og skjulte elektrisk føringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981 Anlegget i næringsdel er fra 2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er fremlagt på næringsdel
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Manglende deksel registreres på koblingsboks utvendig.
Da anlegget består av flere enheter og det foreligger lite informasjon om anlegget i leilighet bør anlegget sjekkes av elektriker

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Tilstandsrapport



Åpen koblingsboks utvendig

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Utvendig grunnmurspapp er løs stedvis.

Det forligger ingen informasjon at drenering er byttet de senere år.

Eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 3 Terrengforhold

Boligen står i skrående terreng med bratt steinvegg mot baksiden

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det registres at det har falt stein ned bak huset og området kan være ras utsatt av både steinmasser og snømasser

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bratt skrående terreng inn mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og jern og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

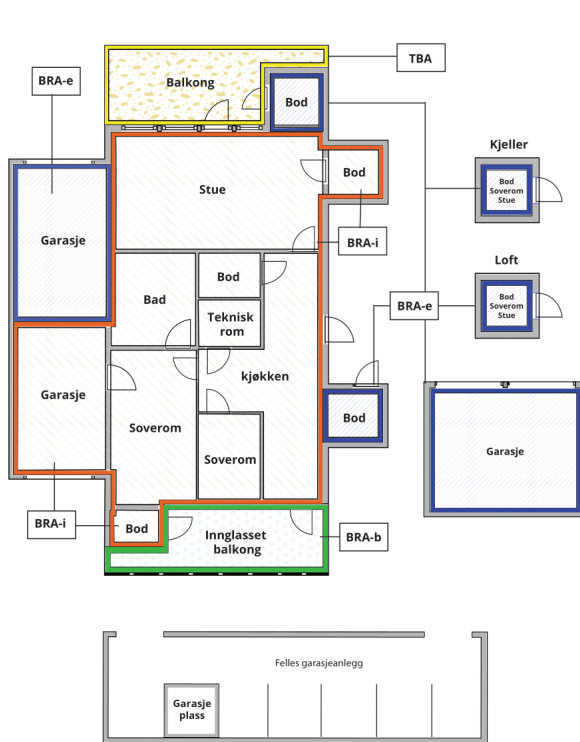
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet/kombilokale

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje næring		179		179	
2 Etasje leilighet	184			184	17
SUM	184	179			17
SUM BRA	363				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje næring		Gang, Kontor, Kontor 2, Kontor 3, Behandlingsrom, Behandlingsrom 2, Behandlingsrom 3, Møterom/Kjøkken, Venterom, Gymsal/treningsrom, Annet 6, Lagerrom, Dusjrom/garderobe, Dusjrom/garderobe 2, Dusjrom/garderobe 3, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom	
2 Etasje leilighet	Gang, Gang 2, Gang 3, Bad, Bad 2, Kjøkken, Kjøkken 2, Stue, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Garderobe, Garderobe 2, Bod, Bod 2		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ingen større avvik registrert

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet/kombilokale	161	202

Kommentar

Leilighet/kombilokale

Ventilasjonsrommet i bakkant av boligen er ikke målt opp og tatt med i rapporten.
Begrepene p-rom og s-rom brukes ikke ved næringseiendom. Kun Bra og Bta.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunkt som avgjør om det defineres som p-rom eller S-rom. Rommene treng heller ikke være godkjent oss bygningsmyndigheten. Ved befaring er oppmålte areal utført mot innvendige veggflater av yttervegg(BRA). BTA er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggtykkelser. Veggtykkelser varierer slik at noe arealavvik kan påregnes

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Ayna Meinseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	17	123		0	749.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rypklubbveien 6

Hjemmelshaver

Meinseth Ayna, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende ved Rørvikvannet, ca 2 km fra Hammerfest sentrum. Nærhet til hovedvei som ligger omtrent på samme høydenivå som denne eiendommen. Området er bebygd med mindre næringsbygg og forsamlingslokale.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eneboligen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2015-2026. (vedtatt 13.10.2016).

Om tomten

Byggegrunn er fjell og fylling av steinmasser, lett skrående tomt mot sydøst, området på baksiden er sterkt skrående bestående av stein fjellmasser. Det registres at det har falt stein ned og området kan være rasutsatt av både steinmasser og snømasser, dette forholdet bør undersøkes nærmere.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser i forkant øvrig tomt areal fremstår som naturtomt.

Området er bebygd med mindre næringsbygg samt ett forsamlingslokale.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.04.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.04.2025	Tegninger og ferdig attest er sjekket og gjennomgått	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.