

Tilstandsrapport

📍 Salangsverket 64, 9350 SJØVEGAN

📖 SALANGEN kommune

gnr. 12, bnr. 76

Areal (BRA): Tomannsbolig 321 m²



Befaringsdato: 09.11.2023

Rapportdato: 19.12.2023

Oppdragsnr.: 10864-1596

Referansenummer: ZM2844

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 14 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovlighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende romslig flermannsbolig beliggende på Salangsverket i Salangen kommune.

Boligen er i hovedsak av enkel standard fra byggeår og har oppgraderingsbehov både inn og utvendig.

Det er foretatt en del oppgraderinger/vedlikehold de seneste år med ny takteking, ny utvendig kledning og noe nye vinduer og dører.

Bad i 1 etasje og loft er i utett utførelse og av eldre dato, det må påregnes oppgradering av disse våtrommene.

Nyere bad/vaskerom og sikringsskap i kjeller.

Det foreligger ikke tegninger på boligen med planløsning.

Det har tidligere vært kafe i bygget.

Bygningen er ikke vesentlig ombygd siden byggeår men er en del ominnredet, del av kjellerareal er omdisponert/ombygd til leilighet.

Det er kjent om boligen er godkjent med den planløsningen og det antall boenheter som fremgår i dag.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Rapporten er en supplerende rapport til næringstakst som er utarbeidet for den totale eiendommen og er men for et eventuelt salg mellom profesjonelle parter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, type Decra. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall.

Heldekkende beslag over pipe i metall.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Utvendig bordkledning har liggende dobbelfalspanel og stående tømmermannspanel i malt utførelse.

Vegger i kjeller av betong/mur, utvendig pusset og malt.

Beskrivelse av eiendommen

-Kledning er av nyere dato men ukjent når dette ble byttet.

Boligen har saltak-konstruksjon av tresperrer og trobord.

Takkonstruksjonen har takopplett mot sør.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2- og 3-lags glass samt noen vinduer med koblet glass.

Vinduer er i hovedsak av eldre dato.

I 2011 ble det byttet enkelte vinduer i loft og kjelleretasje.

Boligen har fabrikkklakkerte hovedytterdører i tett hvit utførelse.

Balkongdør i tre m/glassfelt i 1 etasje.

Utgang fra stue i 1. etasje til overbygd veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer.

Fundamentert på pilarer til mark.

Håndlist og rekkverk i trykkimpregnert og malt utførelse.

Overbygg i enkel trekonstruksjon tekket med pvc-plater.

Overbygd trapp til inngangsparti 1. etasje av betong og strekkmetall.

Rekkverk i deler av trapp av smijern.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv i hovedsak av laminat, belegg og fliser.

Veggene har i hovedsak trepanel, malte plater og tapét.

Innvendige tak har i hovedsak malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv mot grunn.

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

Boligen har mursteinspipe. Pr. i dag er det ikke tilkoblet noe ildsted og pipe er ikke i bruk.

TG er av den grunn ikke vurdert.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Utforede trevegger i innredet del.

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

Bygningen har krypkjeller under del av bygning med trebjelkelag og stubbegulv mot terreng.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører, malte slette dører og finerte dører.

Dør til leilighet i kjeller av typen ytterdør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom er fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv.

Gulvet er flatt. Sluk under dusjkabinett.

Malte plater på vegg.

Malte plater i tak.

Enkel servant m/blandebatteri.

Toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom Loft:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom er fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv. Gulvet er flatt.

Malte plater på vegg.

Himlingsplater i tak.

Baderomsinnredning m/hvite profilerte fronter. Nedfelt servant m/blandebatteri.

Dusjkabinett.

Toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er utført fuktsøk uten utslag(bad har ikke vært i bruk på en tid)

Bad/vaskerom Kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater.

Systemhimling i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Baderomsinnredning med mørke slette fronter. Heldekkende servant m/blandebatteri. Vegghengt speil.

Toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vegger er av mur/betong.

Beskrivelse av eiendommen

Annet rom med sluk kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjrom.

Sluk i gulv.

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

Vegger er av mur/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Loft:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvask-kum i stål m/blandebatteri.

Kjøkkenet har komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjeller:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 etasje/hybel:

Eldre kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Kjøkkenet har ikke hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom hybel 1 etasje.

Det er byggegrunn av stein/fjell og sandmasser.

Vinylbelegg på gulv.

Drenering er ikke kjent.

Malte plater på vegg.

Malte plater i himling.

Toalett.

Bygningen har grunnmur av betong og betongstein. Utvendig pusset og malt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og galvtnisertrør.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Tomten er i hovedsak flat. Gruslagt innkjørsel/parkeringsplass. Knaus på baksiden.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 194 liter plassert i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Tidligere anlegg med radiator i kjeller(opplyst og være frakoblet)

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

TG ikke vurdert.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Kjeller: El/sikringsskap m/automatsikringer og måler for fjernavlesning.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

1. etasje: El/sikringsskap m/automatsikringer og måler for fjernavlesning.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Loft: El/sikringsskap m/automatsikringer og måler for fjernavlesning.

Boligen står på en større tomt og inngår i en del av en større bygningsmasse, denne er vurdert i egen rapport, denne rapporten gjelder kun tilstand for dette huset.

Boligen er utstyrt med håndbrannslukkere og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje.	150	150	0
Loft	69	66	3
Kjeller	102	59	43
Sum	321	275	46

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

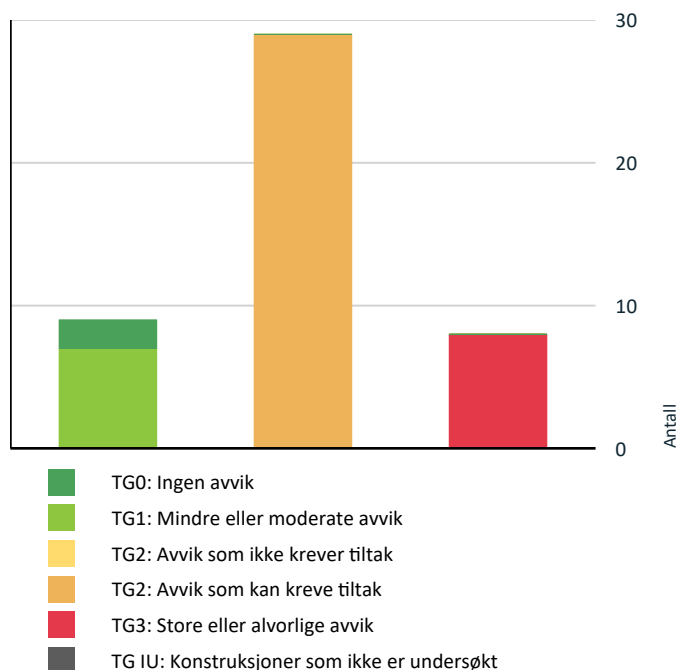
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiv.

Det er ukjent om boenheter er godkjent slik de fremstår i dag.

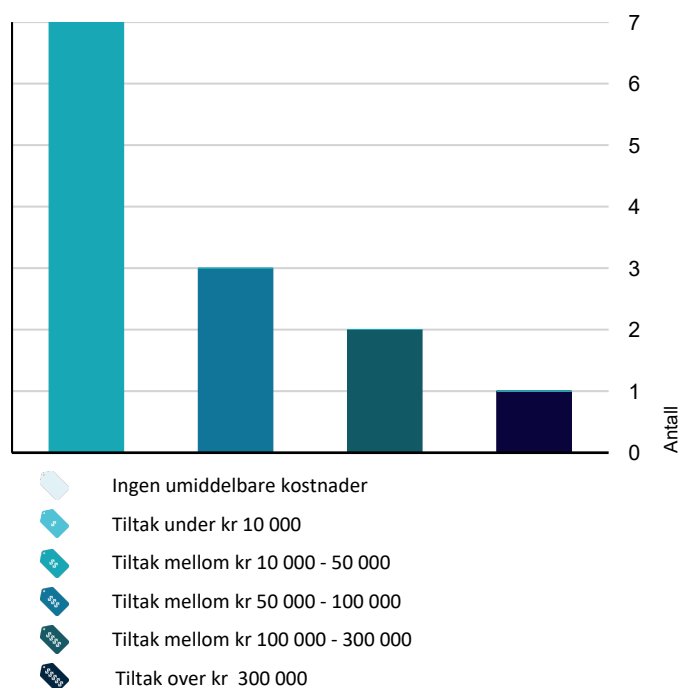
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje. > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje. > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje. > Kjøkken hybel del > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje. > Kjøkken hybel del > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Anvendelse
Boligformål.

Standard

Boligen er av standard i hovedsak fra byggeår. Nyere bad i leilighet i kjeller. Nyere kjøkken i 1 etasje og loft.

Vedlikehold

Boligen fremstår enkelt vedlikeholdt men er noe enkelt oppgradert de seneste år. Det må påregnes vedlikehold både inn og utvendig.

Tilbygg / modernisering

Ombygging

Kommentar

Byggeår er usikkert og kan avvike.

Boligen er ombygd i flere omganger, årstall er ikke kjent.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, type Decra. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall.

Heldekkende beslag over pipe i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Utvendig bordkledning har liggende dobbelfalspanel og stående tømmermannspanel i malt utførelse.

Vegger i kjeller av betong/mur, utvendig pusset og malt.

-Kledning er av nyere dato men ukjent når dette ble byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Mur har utvendig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Musebånd/lusing må etableres.



Det er ikke musebånd eller tilstrekkelig klemlist i bunn av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak-konstruksjon av tresperrer og trobord.

Takkonstruksjonen har takopplett mot sør.

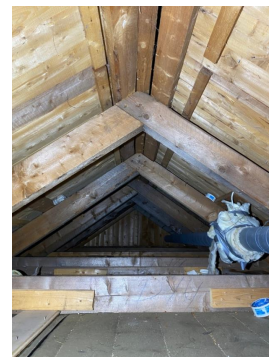
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Stedvis mindre missfarve på trobord.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



! TG 2 Vinduer

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2- og 3-lags glass samt noen vinduer med koblet glass.

Vinduer er i hovedsak av eldre dato.

I 2011 ble det byttet enkelte vinduer i loft og kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Generelt er det en del værslitte vinduer, stedvis er det feil utførelse av beslag samt manglende beslag. Det er påbegynt råteskade i en del av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utbedring/vedlikehold samt at den god del vinduer må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Avflaket maling og påbegynt råteskade.



Beslag er lagt utenpå og mot vindu, feil utførelse.

! TG 3 Dører

Boligen har fabrikkklakkerte hovedytterdører i tett hvit utførelse.

Balkongdør i tre m/glassfelt i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det mangler beslag under alle dører.

Dører har noe bruksslitasje.

Det ert ikke omramming rundt dør til kjeller og man ser rett inn i skum.

Balkongdør bør byttes.

Konsekvens/tiltak

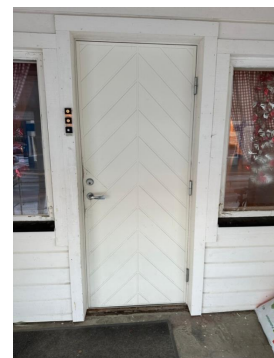
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkongdør må påregnes byttet, det bør gjøres tiltak rundt ytterdører da disse ikke er tett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør til kjeller.



Ytterdør 1. etasje.



Balkongdør.

Tilstandsrapport



Balkongdør må påregnes vedlikeholdt/utsiftet.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etasje til overbygd veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer.

Fundamentert på pilarer til mark.

Håndlist og rekkverk i trykkimpregnert og malt utførelse.

Overbygg i enkel trekonstruksjon tekket med pvc-plater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.



! TG 3 Utvendige trapper

Overbygd trapp til inngangsparti 1. etasje av betong og strekkmotall.

Rekkverk i deler av trapp av smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i deler av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkvekr må kompletteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv i hovedsak av laminat, belegg og fliser.

Veggene har i hovedsak trepanel, malte plater og tapét.

Innvendige tak har i hovedsak malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes oppgradering av overflater generelt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Rift/skade i himling 1 etasje.

Tilstandsrapport



Slitt/skadet gulvflate i 1 etasje.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

ESkjevheter er målt i etasjeskiller i 1. og 2. etasje samt gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! 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.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pr. i dag er det ikke tilkoblet noe ildsted og pipe er ikke i bruk.

TG er av den grunn ikke vurdert.

! TG 2 Rom Under Terreng

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Utforede trevegger i innredet del.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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



Saltutslag på mur i kjeller.

! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under del av bygning med trebjelkelag og stubbegulv mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Tilstandsrapport



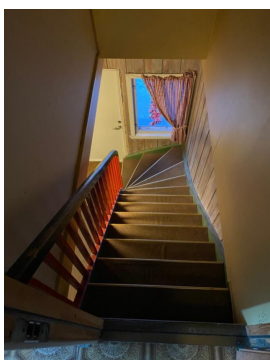
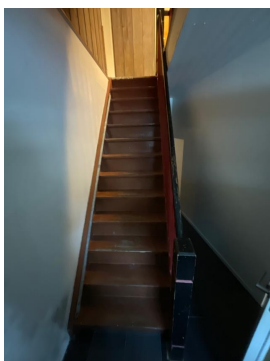
Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

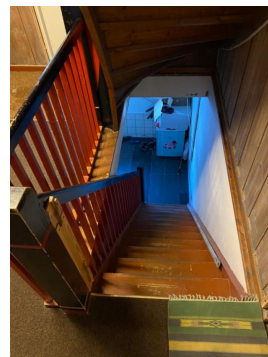
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapper har generelt noe vedlikeholdsbehov.



Trapp mellom 1. og 2. etasje.



Trapp mellom kjeller og 1. etasje.

Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører, malte slette dører og finerte dører.

Dør til leilighet i kjeller av typen ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Generelt er det en del slitte dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes å bytte en del dører.



Dør til leilighet i underetasje.



Tilstandsrapport



Dør på bad/vaskerom 1. etasje.

VÅTROM

1 ETASJE. > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom er fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv.

Gulvet er flatt. Sluk under dusjkabinett.

Malte plater på vegg.

Malte plater i tak.

Enkel servant m/blandebatteri.

Toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt/vinylbelegg er ikke i tett utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

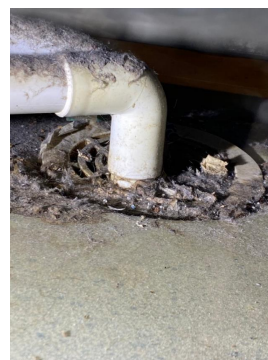
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE. > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vinylbelegg/tettesjikt er ikke i tett utførelse i skjøter, overganger og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utett vinylbelegg/tettesjikt.



Utett gjennomføring.



Overflate fuktsøk.

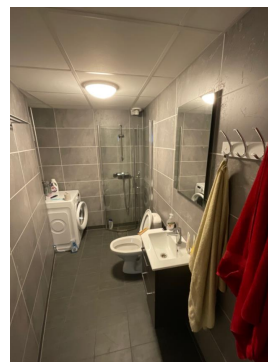
KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



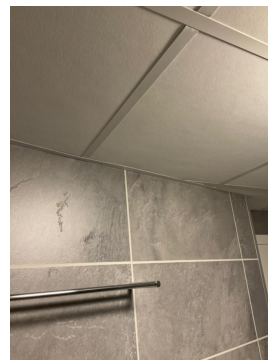
Oversiktsbilde.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Systemhimling i tak.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller mansjetter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Det er ikke fuget mot terskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran eller mansjetter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med mørke slette fronter. Heldekkende servant m/blandebatteri. Vegghengt speil.

Toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger er av mur/betong.

Årstill: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

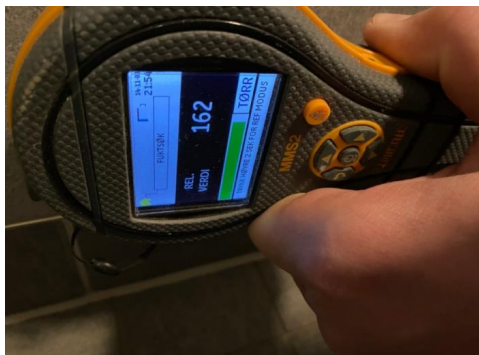
Ved overflate fuktsøk på gulv i dusjhjørne er det registrert symptom på fukt ved måling,

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

! TG 3 Generell

Dusjrom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjrom.

Sluk i gulv.

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: 50 000 - 100 000



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er pr. i dag ikke i bruk men må renoveres om det skal tas i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Loft:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom er fra byggeår.

Vinylbelegg på gulv. Gulvet er flatt.

Malte plater på vegg.

Himlingsplater i tak.

Baderomsinnredning m/hvite profilerte fronter. Nedfelt servant m/blandebatteri.

Dusjkabinett.

Toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt/vinylbelegg er ikke i tett utførelse i skjøter og gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Utett tettesjikt/rørgjennomføring i gulv.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er utført fuktsøk uten utslag(bad har ikke vært i bruk på en tid)

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vinylbelegg/tettesjikt er ikke i tett utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Overflate fuktsøk.



Utett vinylbelegg/tettesjikt.

KJØKKEN

1 ETASJE. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

1 etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler sokkel på underskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Kjøkken.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Manglende sokkel på underskap.

1 ETASJE. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

kjeller:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøkken.



Kjøkken.

Tilstandsrapport



Skade på kjøkkeninnredning.



Skade på kjøkkeninnredning.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Loft:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvask-kum i stål m/blandebatteri.

Kjøkkenet har komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det er ikke oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredning.

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

1 ETASJE. > KJØKKEN HYBELDEL

TG 2 Overflater og innredning

1 etasje/hybel:

Eldre kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Kjøkkenet har ikke hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Kjøkken.



Skade på kjøkkeninnredning.

1 ETASJE. > KJØKKEN HYBELDEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er av eldre dato og har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må påregnes utskiftet.

SPESIALROM

1 ETASJE. > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom hybel 1 etasje.

Vinylbelegg på gulv.

Malte plater på vegg.

Malte plater i himling.

Toalett.

Vurdering av avvik:

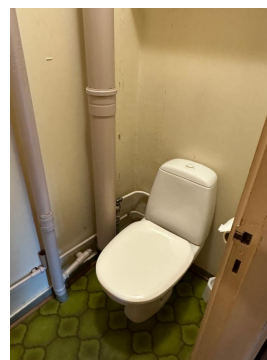
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Toalettrom har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvtnisertrør.

Vurdering av avvik:

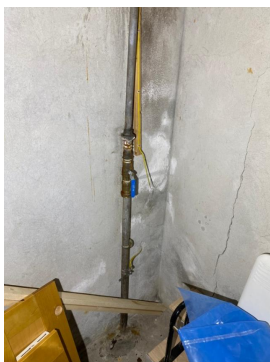
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

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.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 194 liter plassert i kjeller.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

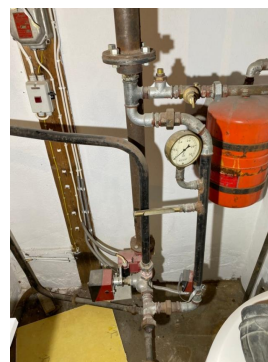


Varmtvannstank plassert i kjeller.

Andre installasjoner

Tidligere anlegg med radiator i kjeller(opplyst og være frakoblet)

TG ikke vurdert.



Tilstandsrapport



! TG 3 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 forenklete 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.

Kjeller: El/sikringsskap m/automatsikringer og måler for fjernavlesning.

1. etasje: El/sikringsskap m/automatsikringer og måler for fjernavlesning.

Loft: El/sikringsskap m/automatsikringer og måler for fjernavlesning.

Målere er plassert utenfor skap.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2022 El. arbeider utført i kjeller.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider i kjeller.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på øvrige el. arbeider i bygningen.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 kappinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det er utett kabelgjennomføring i sikringsskap 1. etasje.

Det foreligger ikke samsvarserklæring og dokumentasjon på el-anlegget. Av den grunn anbefales det alltid at det foretas en kontroll av fagkyndig person.

Estimat gjelder kun kontroll.

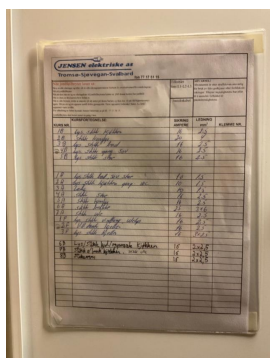
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap kjeller.



Sikringsskap 1. etasje.



Kursfortegnelse 1. etasje.



Sikringsskap loft

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 forenklete 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.

Boligen er utstyrt med håndbrannslukkere og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av stein/fjell og sandmasser.

! TG 2 Drenering

Drenering er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist saltutslag på mur i kjeller. Det er ikke synlig grunnmurspapp el.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og betongstein. Utvendig pusset og malt.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en del sprekker og riss i mur samt avflaket maling og sår.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i grunnmur sett fra bod i kjeller.



! TG 0 Terrenghforhold

Tomten er i hovedsak flat. Gruslagt innkjørsel/parkeringsplass. Knaus på baksiden.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold

Boligen står på en større tomt og inngår i en del av en større bygningsmasse, denne er vurdert i egen rapport, denne rapporten gjelder kun tilstand for dette huset.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje.	150	150	0	Stue , Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Trapperom, Kjøkken hybeldel, Soverom 2, Toalettrom	
Loft	69	66	3	Trapperom, Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom	Bod
Kjeller	102	59	43	Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Trapperom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Annet rom med sluk
Sum	321	275	46		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1. etasje: Trapperom, gang, stue, 2 kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom og toalettrom. (Etasjen består av en leilighet og en hybelleilighet.

Loft: Trapperom, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Kjeller: Trapperom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, 5 boder og annet rom med sluk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiv. Det er ukjent om boenheter er godkjent slik de fremstår i dag.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskille mellom etasjene. Ut fra antall enheter pr i dag skulle dette vært brannsikret med brannceller mellom enheter.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2023	Mads Parten	Takstingeniør
	Kristoffer Ramsvik	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5417 SALANGEN	12	76		0	72783.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Salangsverket 64

Hjemmelshaver

Fjeldstad Eiendom AS 1/1

Kommentar

Eiendommen er en del av hovedeiendommen og denne boligen er kun vurdert på tilstandsnivå.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende boligbygg beliggende ved Salangsverket i Salangen kommune. ca. 7,5 km til Sjøvegan sentrum hvor det er skoler, barnehager og butikker.

Utsikt over Sagfjorden og nærområdet. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til næring og nåværende bebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 72.8 dekar tilhørende hele bruket (Salangsverket)

Tomten er i hovedsak flat. Gruslagt innkjørsel/parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Selger opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

Frittliggende bolig over 3 etasjer bestående av 1 kjellerleilighet, 2 leiligheter i 1 etasje og en loftsleilighet.

Konsesjonsplikt

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt, boligen eies av firma.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Infoland er svært begrenset.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv. Fremlagte tegning avviker fra faktiske forhold/inndeling.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Arealoversikt			Gjennomgått	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Finnes ikke	0	Nei
Eier		Info vdr. eiendommen	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		2023	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM2844>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon