

Verditakst for landbrukseiendom

Bergland

📍 Tømmerveien 16, 9392 STONGLANDSEIDET

📖 SENJA kommune

gnr/bnr 216/29, 216/28

Markedsverdi

2 350 000



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2065

Referansenummer: GX1593

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie
Solli



Gyldig rapport

12.03.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig



Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Bergland, gnr. 216 bnr. 28 og 29 i Senja kommune, omfatter et totalareal på ca. 125,6 dekar fordelt på jordbruksarealer, skogarealer og større sammenhengende utmark. Dokumentasjonen viser at eiendommen i hovedsak består av utmarks- og naturpregete arealer, mens jordbruksressursene er begrenset til om lag 14,8 dekar fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Arealformålet i kommuneplanens arealdel viser at tunområdet rundt boligen ligger innenfor LSB5 (LNRF-område med spredt boligbygging), mens resten av eiendommen ligger i LNFR-område, med hovedbruk knyttet til landbruk, reindrift, natur og friluftsliv.

Bebyggelsen omfatter en eldre enebolig med betydelige bygningsmessige avvik, et uthus/anneks fra 2018 og en driftsbygning (fjøs) med SEFRAK-opprinnelse datert til perioden 1800–1899. To garasjer med bygningsnummer 300712813 og 191598024 ligger delvis på eiendommen, men inngår ikke i eiendommens bygningsmasse. Tilstandsrapporten for boligen dokumenterer omfattende behov for oppgraderinger, med flere bygningsdeler vurdert til TG3, herunder våtrom, etasjeskillere, kjeller og piper. Avvikene gjelder både tekniske installasjoner, fuktbelastede konstruksjoner og manglende brannsikkerhet, samt avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk.

Juridisk viser grunnboksbladene for begge matrikkelenhetene ingen pengeheftelser og ingen registrerte rettigheter som svekker rådigheten, utover enkelte eldre avtaler og medlemskap i grunneierlag. Eiendommen oppfyller ikke arealgrunnlaget for odelsjord, og er konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 4. Det foreligger driveplikt etter jordlova § 8, og eiendommen kan ikke deles uten godkjenning etter jordlova § 12. Jordbruksarealene drives av nabobruk uten formell leieavtale, som en vederlagsfri gjensidig tjeneste. Samlet fremstår eiendommen som et tradisjonelt mindre landbruksbruk med begrensede jordbruks- og skogressurser, eldre bygningsmasse og et omfattende oppgraderingsbehov på boligen. Takseringen bygger på dokumenterte forhold slik de fremkommer i tilstandsrapport, gårdskart, matrikkel og grunnbok.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	14,8	3 395	50 250
Skog	6,0	300	1 800
Uproduktig skog og utmark	100,0	150	15 000
Jakt og fiske			12 500
Driftsbygninger			500 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 800 000
Eiendommens totale verdi			2 379 550

Mandat

Denne landbrukstaksten er utarbeidet på oppdrag fra hjemmelshaver Jan Erik Løhre, og omfatter landbrukseiendommen Bergland, bestående av gnr. 216 bnr. 28 og gnr. 216 bnr. 29 i Senja kommune. Formålet med takseringen er å fastsette eiendommens markedsverdi ved salg i et åpent og fritt marked. Parallelt med landbrukstaksten utarbeider BRATAKST en tilstandsrapport for boligen på eiendommen, og denne rapporten skal alltid følge landbrukstaksten ved annonsering og omsetning av eiendommen. Dersom det forekommer avvik mellom tilgjengelig bygningsinformasjon, skal opplysningene i tilstandsrapporten tillegges størst vekt, ettersom denne bygger på fysisk befaring og gjeldende regelverk for tryggere bolighandel.

BRATAKSTs ansatte har ingen relasjoner mot oppdragsgiver eller andre kjente parter i sammen. Vi er derfor å anse som uavhengige.

Taksten skal bygge på eiendommens dokumenterte bruk, areal, bygninger og rettsforhold slik de fremkommer av matrikkel, grunnbok, gardskart og øvrig fremlagt dokumentasjon. Eiendommen består av fire teiger på bnr. 29 med totalt beregnet areal 116 711,9 m² og to teiger på bnr. 28 med beregnet areal 8 853,6 m², jf. matrikkelrapporter. Teig- og arealopplysninger skal legges til grunn uten skjønsmessige justeringer utover det dokumentene viser.

Landbrukstaksten skal fastsettes under hensyn til konsesjonslovens § 9, herunder prinsipper for prisregulering, samt relevante bestemmelser i jordlovens § 12 om vern av ressursgrunnlag og driftsmessig forsvarlighet. Dokumentasjonen inneholder ingen særskilte føringer fra kommunen knyttet til avvik fra konsesjonslov eller jordlov, og taksten skal derfor baseres på ordinære virkemidler etter disse bestemmelsene.

Rekvirent var ikke til stede under befaringen av boligen, jf. tilstandsrapportens befaringstabell, og takseringen bygger derfor på observasjoner gjort av BRATAKSTs bygningssakkyndige og landbrukstakstingeniør uten medvirkning fra eier på befaringstidspunktet.

To garasjer med bygningsnummer 300712813 og 191598024. Disse garasjene ligger delvis inne på denne eiendommen. Bygningene har et avklart eierforhold og eies og disponeres av naboer av denne eiendommen. Mellom dagen eiere av eiendommene er det en omforent enighet om at bruk og rettigheter er avklart, men ikke formalisert. Vi anbefaler at det gjøres grensejusteringer slik at garasjene kommer i si helhet inn på riktig bruksnummer. Selv om takstobjektet vil være avgivereieendom for begge grensejusteringene vil ikke en slik grensejustering påvirke eiendommens verdi i negativ grad. Ingen av garasjene inngår som en del av eiendommens reelle bygningsmasse og blir ikke verdsatt eller omtalt ytterligere i denne landbrukstaksten.

Mandatet omfatter dermed vurdering av eiendommens jord- og utmarksarealer, skog- og naturgrunnlag slik de fremkommer av gardskartet og arealressurskartene, samt de bygninger som etter matrikkel og tilstandsrapport faktisk tilhører eiendommen og står på eget grunnlag. Taksten skal ikke omfatte forhold som ikke er dokumentert, og eventuelle mangler i dokumentgrunnlaget skal fremgå uttrykkelig i de relevante kapitlene i takstrapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
12.2.2026			Anders Killie Solli Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	216	29	0	116711,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tømmerveien 16

Hjemmelshaver

Løhre Jan Erik

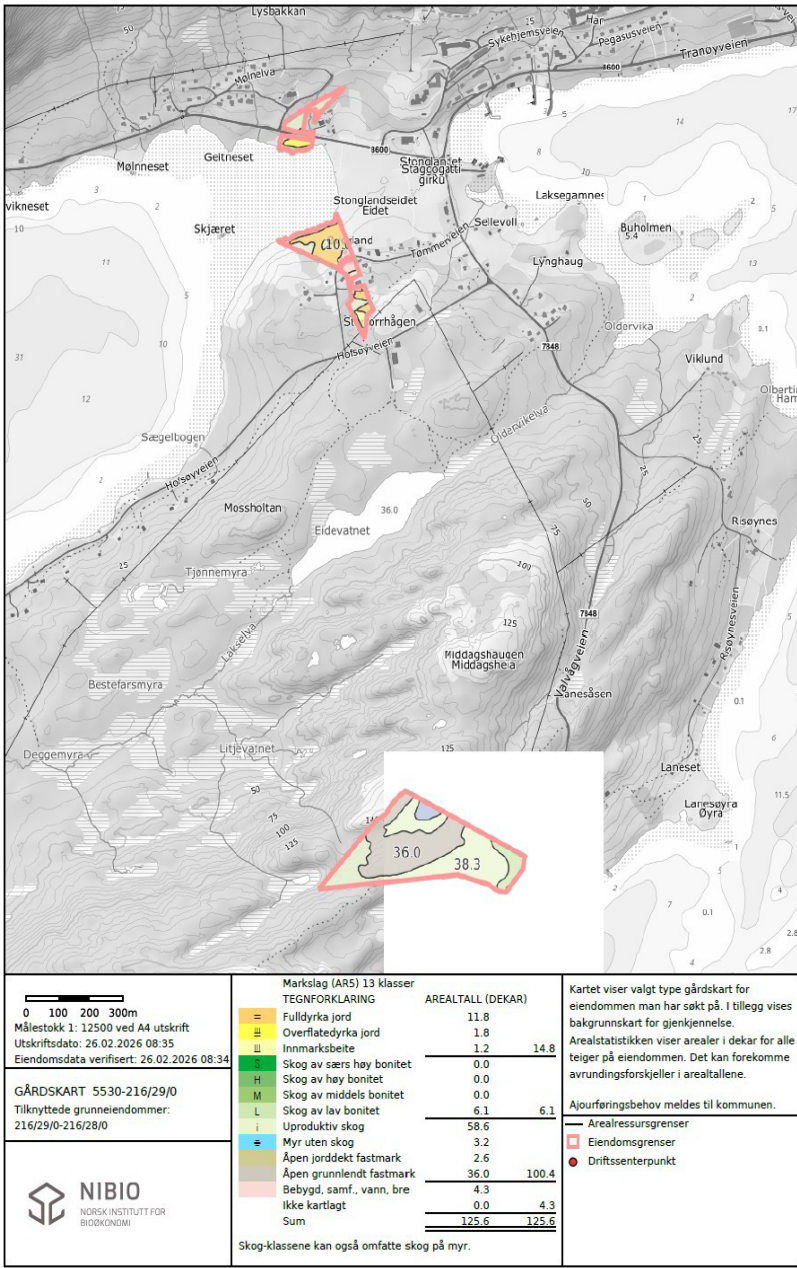
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
---------	------	------	------	-------	-------	------------

Eiet					
5530 SENJA	216	28	0	8853,6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)

Hjemmelshaver

Løhre Jan Erik

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen består av et samlet registrert areal på om lag 125,6 dekar, hvor hoveddelen utgjøres av utmarkspreget areal. Dokumentasjonen viser at eiendommen har 11,8 dekar fulldyrka jord, 1,8 dekar overflatedyrka jord og 1,2 dekar innmarksbeite, mens øvrige arealer består av lavbonitetsskog, uproduktiv skog, myr og åpen fastmark. Dette innebærer at eiendommen i all hovedsak har karakter av utmark med begrensede jordbruksressurser.

I kommuneplanens arealdel for Tranøy kommune er arealformålene vist i plankartet. For denne eiendommen fremgår det at området rundt boligen er avsatt til LSB5, som er et område for LNRF-areal med spredt boligbygging etter planbestemmelsenes § 6.2. Den øvrige delen av eiendommen er avsatt til LNF-R, jf. planens hovedkategori Landbruk-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområde, hvor arealformålet innebærer at området skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, reindrift, naturformål og friluftsliv, og at bebyggelse kun kan etableres gjennom særskilt dispensasjon.

Klassifiseringen i plankartet er juridisk bindende, jf. planbestemmelsene § 1.2, og angir hvilke tiltak som kan gjennomføres på eiendommen. For LSB5-området nær boligen åpnes det for spredt boligbebyggelse innenfor rammene av § 6.2, mens det i LNFR-området utenfor tunsonen ikke tillates ny bolig- eller fritidsbebyggelse uten dispensasjon. Arealstatusen viser dermed at eiendommen både har en avgrenset tunrelatert sone med mulighet for boligformål, mens det alt vesentlige av eiendommens areal ligger innenfor LNFR hvor landbruk, natur, friluftsliv og reindrift er styrende arealformål.

Bebyggelse

Enebolig – Bygningsnummer 191598059

Boligen er registrert som tatt i bruk. Matrikkel oppgir ingen byggeår, og byggeåret er derfor ukjent. Bygningen er klassifisert som enebolig (type 111) og er registrert uten kulturminnestatus. Bruksenhetsinformasjon viser at bygningen inneholder én boenhet (H0101). Vannforsyning er registrert som tilknyttet offentlig vannverk, og avløp er registrert som privat kloakk. Bygningen er ikke markert som SEFRAK-objekt.

Uthus / anneks – Bygningsnummer 300717765

Dette bygget er registrert som garasje/uthus/anneks til bolig (type 181) og er oppført med tatt i bruk-dato 01.01.2018. Bygningen har opprinnelseskode «vanlig registrering» og ingen kulturminnestatus. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert, og det fremkommer ingen verneopplysninger.

Hus for dyr / landbrukslager / silo – Bygningsnummer 140774510

Dette bygget er registrert som hus for dyr / landbruk, lager/silo (type 241). Byggeår er ikke oppgitt i matrikkelen, og byggeår er derfor ukjent. Bygningen er registrert med opprinnelseskode SEFRAK, men uten fredningsstatus og uten oppføring som automatisk fredet kulturminne. I SEFRAK-registreringen fremgår at dette bygget har tidsangivelse 1800–1899, men ingen fredningsvedtak eller kulturminneverdi er registrert. Tiltak på bygget er meldepliktig iht. Kulturminneloven §25. Bygningen er registrert som tatt i bruk og ligger på eiendommen i sin helhet.

Kilde for opplysninger er Matrikkelutskrift gnr. 216 bnr. 29, datert 26.02.26

Odelsloven

Siden eiendommen hverken har mer enn 35 daa dyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog, oppfyller den ikke definisjonen av odelsjord.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 siden den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan

kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Eiendommens dyrkbare mark høstes av nærliggende gårdsbruk. Det er ingen formalisert jordleieavtale slik at dagens avtale er å anse som en tjeneste hvor eier får sine arealer høstet og driftet vederlagsfritt mot at den som utfører arbeidene utnytter ressursene vederlagsfritt. Dette er en normal fremgangsmåte i regionen hvor begge parter tjener på løsningen.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladene for gnr. 216 bnr. 28 og gnr. 216 bnr. 29 viser ingen pengeheftelser og ingen registrerte rettigheter som begrenser eiendommens bruk eller verdi utover ordinære forhold. Det er registrert enkelte eldre avtaler og jordskifteopplysninger, samt medlemskap i grunneierlag for bnr. 29, men ingen av disse vurderes å påvirke eiendommens omsetningsverdi etter dokumentasjonen. Begge grunnboksbladene viser ryddige eierforhold og ingen forhold som svekker hjemmelshaverens råderett.

Grunnboksbladet for gnr. 216 bnr. 28 viser at hjemmelen til eiendommen ble tinglyst i 2017, og at eiendommen tidligere er opprettet gjennom registrering av grunn (1941) og senere omnummereringer i forbindelse med kommuneendringer i 2020 og 2024. Det foreligger ingen pengeheftelser, servitutter eller rettigheter til fordel for andre eiendommer som påvirker eiendommens verdi eller bruk. Eiendommen har et historisk jordskifte fra 1994, registrert som grensegangssak, men uten påviste økonomiske eller bruksmessige konsekvenser. For øvrig viser grunnboken ingen aktive heftelser, og eiendommen fremstår tinglysningsmessig ubelastet.

Grunnboksbladet for gnr. 216 bnr. 29 viser tilsvarende ryddige forhold. Hjemmelen er tinglyst i 2017. Det er ingen pengeheftelser. Det er registrert en erklæring om felles vannverk/ledning fra 1972, som gjelder flere eiendommer. Videre foreligger tinglyst medlemskap i «Stonglandet grunneierlag» som følge av jordskiftesak i 2017, men dokumentasjonen viser ingen økonomiske heftelser eller bindinger som påvirker eiendommens markedsverdi. Det er også tinglyst en eldre beiterett fra 1944, hvor eiendommen er rettighetshaver, ikke avgiver — dette utgjør ingen belastning. Eiendommen har dessuten registrering av grunn (1944 og 1985) og omnummereringer ved kommuneendringer i 2020 og 2024. Det finnes ingen tinglyste begrensninger som påvirker rådighetsforhold, ingen servitutter som påfører heftelser for dagens eier, og ingen bindinger som krever videre utredning innenfor landbrukstaksten.

Samlet viser grunnboksbladene at begge matrikkelenhetene er fri for økonomiske heftelser og belastende rettigheter, og at eiendommens tinglyste status ikke påvirker verdsettingen av landbrukeiendommen ut over at den er tilknyttet ordinære, eldre landbruksrelaterte rettsforhold.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	11,8 daa	
Overflatedyrket jord	1,8 daa	
Innmarksbeite	1,2 daa	14,8 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet	6,1 daa	
Skog av lav bonitet		6,1 daa
Uproduktiv skog	58,6 daa	
Myr	3,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	36,0 daa	100,4 daa
Bebyggd, vann, bre	4,3 daa	
Ikke klassifisert		4,3 daa
Sum		125,6 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 26.02.26
Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	11,8	Nei		150	1 770
Overflatedyrket jord	1,8	Nei		100	180
Innmarksbeite	1,2	Nei		50	60
Sum jordbruksareal	14,8				2 010
				Verdi	50 250

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	100,0	Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 15 000
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet					
Skog av middels bonitet					
Skog av lav bonitet	6,0	300	1 800		
Sum	6,0		1 800	Total produktiv skogverdi:	Kr. 1 800
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 16 800

Opplysningskilder, beskrivelse

Denne eiendommen har lite produktiv skog. I beste fall kan det tas ut ved til eget bruk fra eiendommen.

Hovedmomenter i kapitalisering av skog

Inntekter fra hogst:

Basert på skogens alder og tilvekst beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved. Deler av eiendommen er utilgjengelig for forvaltning. Stående skog er beregnet ut fra erfaringstall, alder og bonitet.

Driftskostnader:

Dette inkluderer utgifter til planting, vedlikehold, tynning, og transport. Driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien.

Kapitaliseringsrente:

En fastsatt rente 4 % for skog brukes til å diskontere fremtidige inntekter til en nåverdi. Valg av kapitaliseringsrente for skogbruk er beskrevet i Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrevet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket.

Tidshorisont og omløpstad:

Skog har en lang omløpstad, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 12 500
------------------------------	---------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er gjengs for området. Denne eiendommen er medlem av grunneierlag, noe som kan påvirke forvaltning av jaktrettigheter. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1963

Kommentar

De elste byggetegningene er datert 1963. Det kan være annet byggeår for boligen. Om nøyaktig byggeår er vesentlig for potensielle kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

UTVENDIG

Taktekking av glatte metallplater. Taktekkingen er inspisert ved bruk av drone. Eier opplyser at stormen Ingunn rev av taket 1. februar 2024, og at dette var en forsikringssak der taket ble byttet.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende, malt bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass og trevinduer med enkelt glass i kjeller.

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Altaner med adkomst fra stue og soverom på loftet. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i trevirke. Fundamenteringen er ikke verifisert på grunn av snødekke.

Altan ved inngangsparti. Bærende konstruksjoner og dekke er utført med impregnert trevirke. Levegg er av malt trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn.

Trappekonstruksjon ved inngangsparti. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspiper.

Tilbygget ved inngangspartiet har krypkjeller.

Innvendig har boligen malte dører som er både profilerte og slette.

VÅTROM

Vaskerommet i 1.etasje har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet har betydelig oppgraderingsbehov.

Badet i 1.etasje har tapet på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.

Badet på loftet har tapet på vegg, gulvbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, baderomsinnredning med servant og dusj på vegg.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er fra 2020 og er utført som egeninnsats.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er etablert plastrør til kjøkkenet i forbindelse med oppussing. Ny stoppekran ble installert i 2024, og stoppekransen er plassert i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast som er koblet til eldre støpejernsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1.etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Det er etablert to sikringsskap som er plassert på loft og i kjeller og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	50			50	
1. etasje	100			100	26
Loft	74			74	11
SUM	224				37
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken, stue 2, gang 2		
Loft	Gang, bad, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har avvik både på plan og fasader i forhold til de godkjente tegningene vi har fått tilsendt. Endringene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Driftsbygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	55,0
SUM BTA	55

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er en frittstående bygning oppført i perioden 2017–2018. Den fremstår med tradisjonell trekonstruksjon med yttervegger av bindingsverk kledd med liggende malt trekledning. Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler, teknet med metallplater, undertak av diffusjonstett materiale og mineralullsisolasjon lagt ut mellom bjelkelag og sperrer, men uten synlige dampsperrer eller ferdigstilt himling.

Bygningen har støpt gulv og grunnmur utført i lecablokker. Innvendig er veggene platekledd, men fremstår som uferdige. Det er etablert enkel tretrapp til lagringsloft. Vinduer og porter er standard moderne komponenter.

Utvendig er det observert en horisontal sprekk i grunnmuren på nordsiden av garasjen. I samme område er også fundamentenes underside synlig. Skadens årsak er ikke dokumentert, Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er ikke mulig å fastslå nøyaktig, men ut fra kulturminneopplysninger er det rimelig å tenke at bygningen er satt opp rundt 1900.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	5,0
Høylae	35,0
SUM BTA	40

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er oppført omkring år 1900, men nøyaktig byggeår er ikke dokumentert og vurderes derfor som ukjent. Konstruksjonen består av laftet tømmer i deler av ytterveggene, kombinert med bindingsverk. Kjelleren har lav høyde, og rommet under bygget er overdekket med tredragere, bjelkelag og tregulv.

Ytterveggene er i dag kledd med metallprofilerte plater, men den opprinnelige kledningen består av vertikalt over- og underliggerpanel med høvlet kantprofil, som fremdeles finnes bak metallkledningen slik bildene viser. Grunnmuren er utført i betong og naturstein.

Taket er tekket med metallplater, og sperrekonstruksjonen består av eldre treverk med synlige slitasjespor. Vinduer er trevinduer med enkle glass, delvis skadet og provisorisk tildekket. Dører og porter er plassbygget i tre og har tydelig preg av alder og bruksslitasje.

Innvendig viser bygget et tradisjonelt driftsromoppsett med eldre båsrekkverk, rominndelinger i tre, samt slitase etter langvarig husdyrhold. Det er synlige gjennomgående åpninger i kledning, og flere deler av den bærende trekonstruksjonen bærer preg av fukt, slitasje og tidens påvirkning.

Kulturminneloven § 25 – meldeplikt

Bygningen er opplyst å omfattes av meldeplikt før tiltak etter kulturminneloven § 25. Dette innebærer at alle inngrep, endringer eller rivning skal varsles kommunen før arbeid igangsettes. Det er tvilsomt at dagens kledning med metallplater ville blitt godkjent ihht kulturminneloven om tiltaket hadde vært omsøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 5 200 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 900 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	650 000	8	8	400 000
Fjøs	1 200 000	2	4	100 000
Total verdi				500 000

*Verdils=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er beskrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge-tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedsrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjørerregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekurrent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør. Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Boligmarkedet på Stonglandseidet er preget av små omsetningsvolum, korte salgstider og moderate prisnivåer. Området har hatt jevn aktivitet de siste tre årene, med stabile omsetningsdata for eneboliger. Prisnivået ligger generelt lavere enn i regionsenteret Finnsnes, men markedet er samtidig preget av en jevn etterspørsel fra kjøpere som søker rimelige boliger med nærhet til natur og lokalsamfunnstjenester. Eiendommen ligger i gangavstand til skole, barnehage og dagligvarehandel, noe som gir en viss lokal attraktivitet til tross for at området i hovedsak betjenes av et begrenset arbeidsmarked.

Det største sysselsettingsgrunnlaget i nærområdet består av offentlig sektor, særlig innen helse- og undervisning. I tillegg ligger Salmars settefiskanlegg i Gjøvika innenfor pendleravstand, og de senere år har det vokst fram mindre turismebedrifter i området. Dette gir et variert, men begrenset arbeidsmarked. Beliggenheten får også et visst pluss gjennom tilknytningen til hurtigbåtforbindelse fra Skrolsvik

til Harstad flere dager i uken, og Finnsnes med full handels- og servicetilgang ligger under en times biltur unna.

Kjøpergruppen som har dominert markedet de siste tre årene er voksne husholdninger i alderen 35–55 år. I samme periode har omtrent 29 % av boligeierne adresse et annet sted enn der boligen ligger, noe som viser at mange ikke bor helårlig på eiendommene. Dette endrer likevel ikke hovedbildet av et marked der både pendlerbruk og deltidsbosetting er utbredt. Demografisk har området en høy andel eldre innbyggere og relativt lav tilflytting, noe som bidrar til at prisnivået er stabilt, men uten vesentlig vekst.

Tilstanden på bygningene påvirker verdipotensialet i vesentlig grad. Den aktuelle boligen har et betydelig oppgraderingsbehov og flere avvik som krever fagmessige tiltak. I et marked der prisantydningene allerede ligger lavere enn kommune- og regionnivået, og der gjennomsnittspåslaget ofte ligger under prisantydning, vil slike tilstandsavvik redusere betalingsviljen i kjøpergruppen.

Det er samtidig en tydelig tendens i markedet til økt interesse for mindre landbrukseiendommer. En sterkere nasjonal bevissthet rundt egenproduksjon av mat, selvberging og tilgang til naturressurser har gjort slike eiendommer mer attraktive for en bredere kjøpergruppe. Dette gjelder særlig bruk med mindre, håndterbare arealer, utmarksressurser og mulighet for hobbydrift eller småskala matproduksjon. Eiendommens utmarks- og jordbruksressurser, samt medlemskap i grunneierlag, gir derfor et visst positivt tilleggsspekt i markedssammenheng.

Samlet vurdert viser markedet for Stonglandseidet moderat, men stabil etterspørsel, og eiendommen vurderes som attraktiv innenfor segmentet små landbrukseiendommer med bosettingsmulighet. Standard og teknisk tilstand på boligen trekker markedsverdien ned, mens beliggenheten, eiendomstypen og ressursgrunnlaget bidrar positivt i et marked som er i utvikling.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 2 350 000

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Tilstandsrapport



Enebolig



Tømmerveien 16, 9392 STONGLANDSEIDET



SENJA kommune



gnr. 216, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2064

Eiendomsverdi ref nr: IT1956

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Medansvarlig

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574



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
- 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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en frittliggende enebolig. De opprinnelige byggegodkjente tegningene viser at dette er en to-mannsbolig, vi ser ikke tegn til at boligen på noen tidspunkt har vært bygget etter disse tegningene. Vi anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen har en generell alder og byggeteknisk utførelse som medfører økt risiko for fukt- og slitasjerelaterte forhold. Det er registrert flere konstruksjonsmessige utfordringer, særlig knyttet til kjeller, veggkonstruksjon og takkonstruksjon, der fuktpåvirkning, mangelfull ventilasjon og eldre utførelse gir risiko for skadeutvikling over tid. Det er også påvist skjevheter i etasjeskiller og forhøyede fuktverdier i konstruksjoner som bør følges opp.

Flere våtrom er av eldre dato og mangler dagens krav til tetthet og konstruksjonsoppbygging. Disse vurderes som ikke egnet for normal bruk og bør oppgraderes før daglig belastning for å redusere risiko for lekkasjer og fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler som kledning, vinduer, dører og altaner har tydelig slitasje, samt konstruksjonsløsninger som avviker fra dagens krav til lufting og fukthåndtering. Det foreligger også forhøyet risiko for fukt i vegger og loftskonstruksjon, og det er registrert stedvis svertesopp og fuktmerker.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmepumpe og varmtvannstank har betydelig alder og/eller avvik etter ufaglært arbeid. Dette medfører risiko for lekkasje, driftsproblemer og redusert funksjon.

Det er påvist forhold som påvirker helse og sikkerhet, blant annet mangelfulle rømningsveier, lave eller manglende rekkverk, fravær av brannslukkeutstyr og brannvarsling i kjeller, samt at eiendommen ligger i et område med flom- og skredrisiko. Det er også registrert mus i kjeller, som kan gi både helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.

Prioriterte tiltak

Basert på de beskrevne konsekvensene bør tiltak som reduserer risiko for fukt-, råte- og vannskader prioriteres først. Dette gjelder særlig, i uprioritert rekkefølge:

- Forhold knyttet til rom under terreng, drenering, fukt i kjeller og etasjeskiller, samt fuktpåvirkning i takkonstruksjon og vegger.
- Ventilasjonsforhold i vegger og takkonstruksjon, inkludert mangelfull lufting og risiko for kondens i kaldt loft.
- Våtrommenes manglende fuktsikring, utette rørføringer, manglende fall og slukløsninger, som samlet gir høy risiko for lekkasjer og skader.
- Sikkerhetsrelaterte forhold og tekniske installasjoner, som brannforhold, rømningsveier, ufaglært arbeid på rør, gamle tekniske installasjoner og manglende ventilasjonskomponenter.

Deretter bør mer vedlikeholdspregete og estetiske forhold prioriteres.

Forklaring av teknisk verdi og fradrag

Teknisk verdi er et beregnet uttrykk for hva det i dag ville koste å oppføre en tilsvarende bygning som ny, redusert for bygningens faktiske tilstand. Fradraget i den tekniske verdien omfatter blant annet alder, normal slitasje, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskrifter. Det er viktig å understreke at teknisk verdi ikke er det samme som markedsverdi. Markedsverdien påvirkes av beliggenhet, etterspørsel, standard, planløsning og en rekke andre forhold som ikke inngår i beregningen av teknisk verdi.

Fradraget som er benyttet er et forsiktig og overordnet estimat for hva det teoretisk kan koste å sette bygningen i stand etter dagens krav og forskrifter. Dette betyr ikke at alle disse tiltakene er nødvendige eller må gjennomføres. Mange bygninger fungerer godt i lang tid selv om de ikke oppfyller dagens nybyggkrav.

Om kostnadsestimer i rapporten

Kostnadsestimer knyttet til alvorlige avvik er kun ment å dekke tiltak som er nødvendige for å lukke de forholdene som etter gjeldende standard gir grunnlag for alvorlig avvik. Slike tiltak vil ikke nødvendigvis føre til at bygningsdelen får standard eller kvalitet tilsvarende ny, men har som formål å redusere risiko, sikre funksjon og forhindre videre skadeutvikling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

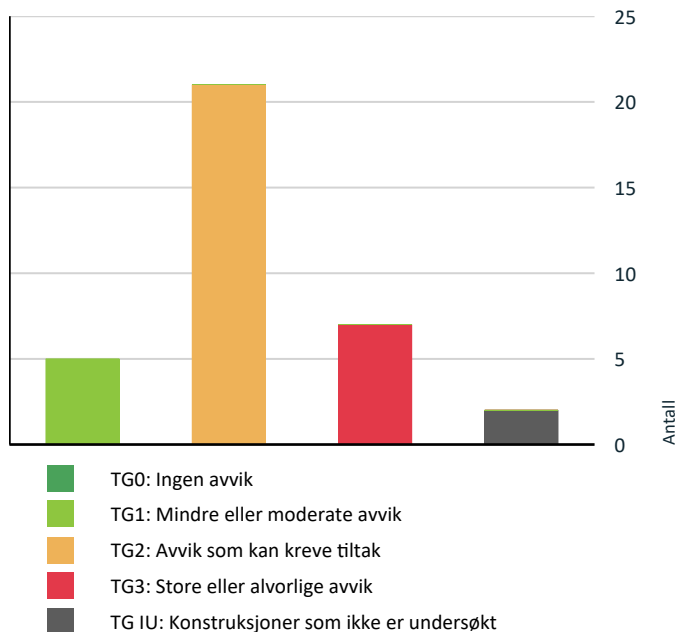
Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Fasader, tilbygg ved inngangsparti og innvendige rominndelinger avviker fra bygningstegninger som er godkjent av kommunen.

Naboeiendommen har garasjen plassert over tomtegrensen.

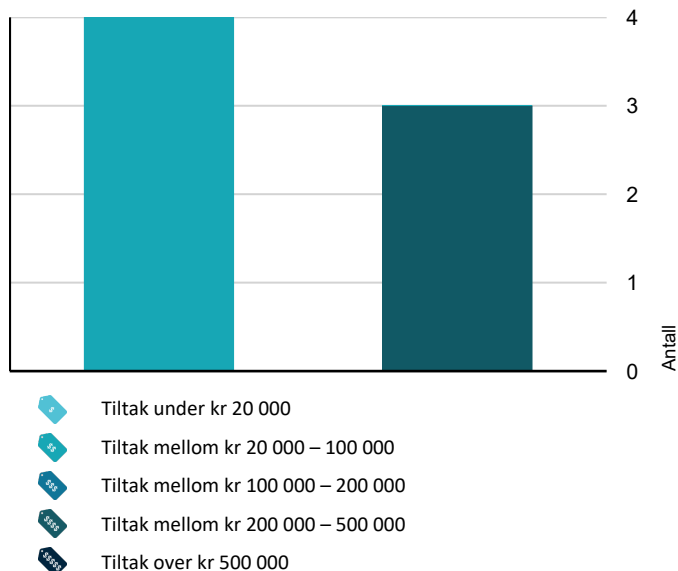
Sammendrag av boligens tilstand

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

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Jan Erik Løhre å utarbeide en tilstandsrapport for bolig og landbrukstakst over Tømmerveien 16, 9392 Stonglandseidet. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har skrevet rapporten.

BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon. Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS 3600. Parallelt med denne tilstandsrapporten utarbeider BRATAKST landbrukstakst over eiendommen.

Landbrukstaksten vil vise de økonomiske forholdene, herunder markedsverdi for eiendommen og teknisk verdi for bygninger. Ved ulikheter i informasjonen om bygninger for helårs beboelse skal opplysninger i tilstandsrapporten vektlegges.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, sol og -15° på befaringsdagen.

Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrommene.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, og takoverbygget til kjelleren mangler nedløp.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i 1. etasje og på loftet.

Det er registrert åpning inn i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje som ser ut til å være fra en tidligere rørgjennomføring.

Det er observert nivåforskjell mellom tilstøtende bygningsdeler. Dette betyr at gulv eller terskel ikke ligger i samme høyde der delene møtes.

Det er målt forhøyede fuktverdier i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje.

I 1. etasje er det målt høydeforskjeller i begge stuen. Målingene viser ca. 22 mm høydeforskjell i stuen mot øst og ca. 26 mm i stuen mot vest.

På loftet er det målt høydeforskjeller på soverommet og i gangen. Målingene viser ca. 35 mm høydeforskjell på soverommet og ca. 20 mm i gangen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Pipe og ildsted vest [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier har opplyst at det er ilagt fyringsforbud på pipen fra brann- og feiertilsynet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Pipe og ildsted øst [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

Avstand fra røykrør til brennbart materiale er ikke ivarettatt i etasjeskillet. Dette øker risikoen for brannspredning ved en eventuell pipebrann, og kan medføre fyringsforbud på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert ved siden av skyllekaret. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring/sluk.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflopping av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak eller vindu.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under dusjkabinett og under servant. Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert med fuktstyrt mekanisk vifte fra 2024. Det er ikke tilluft ved dør.

Baderomsinnredningen har fuktskader i nedkant av skapdørene.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

Uegnede materialer er registrert i våtsone.

Det er lite fall på gulvet.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert ved siden av toalettet. Slukristen er fuget fast til sluk, klemring og belegg er derfor ikke mulig å inspisere.
Det er ikke mulig å fastslå om belegg er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet varmes opp med panelovn.

Rommet er ikke ventilert og kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Fasaden har tynnslikt overflatebehandling.

Det er ikke montert musebånd på fasadene.
Manglende musebånd bak kledningen gir økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konstruksjonen avviker fra dagens byggt tekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

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

Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert ved befarings fra tilgjengelige områder på loftet og i knevegger. Det er ikke tilgang til alle deler av knevegger.

Det er påvist bruk av dampspærre ved loftsluke i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampspærre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i undertak, sperrer og gulvet. Det er også påvist stedvis svertesopp på undertak og gulv.

Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i kubbing med pipe og taktro viser ca 23 og 30 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset og kondens på innvendig glass.

Vinduer er slitte som følge av ytre værpåvirkninger, og det er sprekker i trevirket.

Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.

Trevirket i vinduene på kaldloftet og i kjelleren har forhøyet fuktnivå og forekomst av svertesopp.

Vinduer med enkelt glass i kjeller anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatebehandlingen på balkongdørene er tynnslett, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller oppgradering for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Det er registrert kondens på innvendig glass.



Utvendig > Altan 1. etasje og loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er værslitt oveflatebehandling.

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altanen på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringsstidspunktet.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater har eldre materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjelleren har betonggulv og murvegger. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Det er observert saltutslag på vegg, samt forhøyede fuktverdier i treverk, målt til ca. 43 vektprosent. Årsaken til saltutslagene er fukttilgang til grunnmuren, som skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

For boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

Det er registrert rissdannelser i vegg.



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert adkomst eller luke til krypkjelleren. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne delen av konstruksjonen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjelleren.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det anbefales justering av disse dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Innvendig > MUS

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mus i kjelleren.
Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

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

Eier opplyser at vann frøs vinter/vår 2018. Frostpåvirkning kan medføre skader på vannledninger og tilkoblinger (sprekker, skjøtebrudd og lekkasjer)

Røropplegg i forbindelse med kjøkkenrenovering og ny stoppekran er utført med ufaglært arbeid

Eier opplyser at vann/kloakk frøs vinter/vår 2018, og at det ved teleløsning kom vann inn i kjeller og opp gjennom sprekker i kjellergulv. Forholdet ble håndtert med å pumpe vannet ut av kjelleren. Det opplyses at tiltak/utbedring ikke er utført.

På befaringstidspunktet lå det snø mot grunnmuren, noe som begrenset inspeksjonen av terreng- og fuktsikringsforhold. Det ble derfor ikke påvist eller identifisert fuktsperre mot grunnmuren ved befaringen.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige avløpsledningene.

Røropplegg i forbindelse med kjøkkenrenovering er utført som ufaglært arbeid

Selger opplyser at kloakken frøs vinter/vår 2018.

Det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør under skyllekar på vaskerommet.

Det er ikke påvist tilfredstillende lufting av kloakkanlegget.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert rissdannelser i grunnmuren og murpuss utvendig.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.



Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen vurderes som oppbrukt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik i rømningsveier fra soverom på loft. Vindu er vanskelig å åpne og lukke.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav, og åpninger i rekkverk på altanene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er heller ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på de innvendige terappeløpene, og det er ikke montert rekkverk på trappen til kjeller og deler av trappen i 1.etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Jeg har ikke lokalisert brannslukkeutstyr som er iht gjeldende forskrift. Det er ikke brannvarsling i kjeller.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Det foreligger ingen dokumenterte opplysninger om boligens byggeår.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Arbeider

Se egenerklæring for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glatte metallplater. Taktekkingen er inspisert ved bruk av drone. Eier opplyser at stormen Ingunn rev av taket 1. februar 2024, og at dette var en forsikringssak der taket ble byttet.

Taket var delvis snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å utføre en helhetlig inspeksjon. Taktekking, beslag og gjennomføringer kunne dermed ikke kontrolleres i tilstrekkelig grad.

Det anbefales kontroll når takflaten er snøfri for å avdekke eventuelle skader eller avvik.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, og takoverbygget til kjelleren mangler nedløp.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp som avsluttes med utkaster over terreng og manglende nedløp fra takoverbygget kan føre til økt vannbelastning på terreng, drenering og veggkonstruksjon. Det anbefales å etablere kontrollert bortledning av takvann for å redusere fuktbelastning på bygningen.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det må monteres snøfangere der mennesker og dyr kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på utkaster som er avsluttet over terreng.



Takrennen mangler nedløp.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende, malt bordkledning.

Eier opplyser at huset ble etterisolert utvendig i 1991 der kledning og vinduer ble byttet. Det ble oppført et nytt tilbygg med bad og vaskerom. På loftet ble vegger flyttet og ny innvendig panel montert. Badet i andre etasje fikk nytt belegg og nye sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Fasaden har tynnslett overflatebehandling.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Overflatebehandlingen bør fornyes for å beskytte treverket mot vær og fukt.

Musebånd bør monteres for å hindre at mus og gnagere får tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte konstruksjonsdeler.

Konsekvensen av feilmontering av kledningen er økt risiko for fuktrelaterte skader som kondens, muggvekst og råte i både den gamle kledningen og underliggende trekonstruksjoner som stendere og svill. Et mellomklima gir høyere relativ luftfuktighet i perioder, og fordi sjiktet ikke ventileres, vil fukt ha begrenset mulighet til å tørke ut.

Over tid kan dette bidra til svekkelse av treverk, misfarging, lukt og i verste fall bærende skader. Dersom skader oppstår, vil disse ofte være skjulte og oppdages sent, noe som øker omfang og kostnad ved utbedring. Situasjonen kan også påvirke inneklimate negativt dersom mikrobiell aktivitet utvikler seg i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Eksempel på maglende musesperre.



Eksempel på liten avstand mellom kledning og terreng.



Tynslitt overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldt loft er innsisert ved befarings fra tilgjengelige områder på loftet og i knevegger. Det er ikke tilgang til alle deler av knevegger.

Det er påvist bruk av dampsperre ved loftsluke i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspennen som kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i undertak, sperrer og gulvet. Det er også påvist stedvis svertesopp på undertak og gulv.

Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i kubbing med pipe og taktro viser ca 23 og 30 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.

Fuktmerker, svertesopp og målte fuktverdier opp mot 30 vektprosent kan føre til råteskader og svekket bæreevne i takkonstruksjonen. Det må gjennomføres videre undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fukt. Det må iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen og sikre konstruksjonen.

Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondens på kaldloftet. Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som endring av ventilering må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved pipe.



Fuktmåling i undertak.



Det er påvist rim på undertaket.

Takkonstruksjon Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjenbygget takkonstruksjon gjør at skjulte feil ikke kan avdekkes uten ingrep. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass og trevinduer med enkelt glass i kjeller. Eier opplyser at huset ble etterisolert utvendig i 1991, med nye vinduer i 1. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er registrert avvik rundt innsettsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset og kondens på innvendig glass.

Vinduer er slitte som følge av ytre værpåvirkninger, og det er sprekker i trevirket.

Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.

Trevirket i vinduene på kaldloftet og i kjelleren har forhøyet fuktnivå og forekomst av svertesopp.

Vinduer med enkelt glass i kjeller anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.

Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader.

Kondensproblematikk på glassflatene kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Det anbefales å vurdere tiltak som bedre ventilasjon og nødvendig vedlikehold.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres, og flate pakninger mellom vindu og karm bør skiftes ut for å opprettholde tetthet, isolasjonsevne og unngå trekk.

Flate/aldrede pakninger bør skiftes for å bedre tetthet og komfort, samt redusere trekk og risiko for kondensproblemer som kan gi fuktbelastning på karm og innvendige overflater.

Forhøyet fuktnivå i treverket i vinduene på kaldloftet og i kjelleren øker risikoen for råte, og bør følges opp med nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade.

Det må regnes med løpende vedlikehold og gradvis utskifting av vinduer i kjelleren som følge av alder og slitasje. Det anbefales at vinduer med begrenset isolasjonsevne vurderes skiftet fremfor kun vedlikehold.



Eksempel på værslitte lister utvendig og kondensering på innvendige glassflater.



Eksempel på værslitt overflatebehandling og omramming som støter mot beslaget.



Fuktmåling i vindu kaldloft.



Eksempel på kondensering på innvendig vindusglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatebehandlingen på balkongdørene er tynnslitt, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller oppgradering for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer der omrammingen går helt ned i beslaget utvendig.

Det er registrert kondens på innvendig glass.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

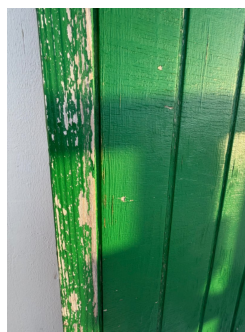
Overflatebehandlingen på balkongdørene bør fornyes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåkjenninger, manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert levetid på dørene.

Avvik rundt innsettsdetaljer og omramminger som går helt ned i beslaget utvendig bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å redusere kondens på innvendig glass, da vedvarende kondens kan føre til fuktskader og muggdannelse.



Eksempel på omramming som støter mot vannbrettbeslag.



Dør til altanen på loftet.



Kondensering på innvendig glass.

Altan inngangsparti

Beskrivelse

Altan ved inngangsparti. Bærende konstruksjoner og dekke er utført med impregneret trevirke. Levegg er av malt trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn. Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altanen på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet. Det bør foretas en ny inspeksjon av altanen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Altan 1. etasje og loft

Beskrivelse

Altaner med adkomst fra stue og soverom på loftet. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i trevirke. Fundamenteringen er ikke verifisert på grunn av snødekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt oveflatebehandling.

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altanen på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres ny overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre slitasje og forringelse.

Det bør foretas en ny inspeksjon av terrassen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.



Oversiktsbilde altaner.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjon ved inngangsparti. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved trappekonstruksjonen på grunn av snø, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader eller avvik.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har eldre materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i 1. etasje og på loftet.

Det er registrert åpning inn i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje som ser ut til å være fra en tidligere rørgjennomføring.

Det er observert nivåforskjell mellom tilstøtende bygningsdeler. Dette betyr at gulv eller terskel ikke ligger i samme høyde der delene møtes.

Det er målt forhøyede fuktverdier i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje.

I 1. etasje er det målt høydeforskjeller i begge stuen. Målingene viser ca. 22 mm høydeforskjell i stuen mot øst og ca. 26 mm i stuen mot vest.

På loftet er det målt høydeforskjeller på soverommet og i gangen. Målingene viser ca. 35 mm høydeforskjell på soverommet og ca. 20 mm i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv og nivåforskjeller vil redusere bokomforten.

Åpningen kan være en transportvei for fuktig luft fra kjelleren. Det anbefales tette/utbedre og kontrollere for eventuelle fuktrelaterte skader.

Forhøyet fukt i etasjeskillet kan medføre redusert levetid på materialer, samt økt risiko for lukt, muggvekst og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang (for eksempel kontroll av ventilasjon/klima i kjeller, fuktkilder og tilstand i etasjeskillet), og vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Det vil ikke være mulig å gi et kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser, som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjonene. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i etasjeskillet mot kjelleren.



Åpning i etasjeskillet.

Pipe og ildsted vest

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe og er ikke tilknyttet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst at det er ilagt fyringsforbud på pipen fra brann- og feiertilsynet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Pipe mot vest har fyringsforbud.

TG 3 Pipe og ildsted øst

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet ildsted i stue. Boligen har vedovn og sotluken er plassert i kjelleren. I tilsynsrapport fra Senja brann og redning datert 17.02.2026 er det påvist avvik på fyringsanlegget. Det er gitt krav om tilbakemelding/fremdriftsplan innen 24.03.2026, og ildstedet skal ikke brukes før nødvendige utbedringer er gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

Avstand fra røykrør til brennbart materiale er ikke ivarettatt i etasjeskillet. Dette øker risikoen for brannspredning ved en eventuell pipebrann, og kan medføre fyringsforbud på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet ildfast stein i ovnen bør skiftes ut for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skade.

Avstanden fra røykrør til brennbart materiale må utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell pipebrann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skadet stein i vedovnen.



Avstand til brennbart materiale er ikke ivarettatt.



Sotluken lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren har betonggulv og murvegger. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Det er observert saltutslag på vegg, samt forhøyede fuktverdier i treverk, målt til ca. 43 vektprosent. Årsaken til saltutslagene er fukttilgang til grunnmuren, som skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

For boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

Det er registrert rissdannelser i vegg.

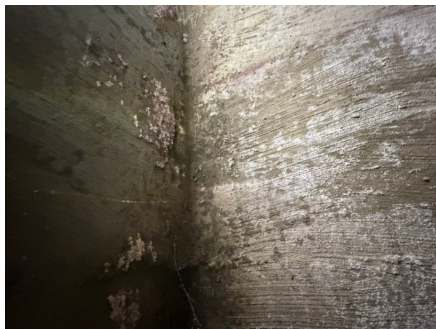
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag på grunnmur indikerer fukttilgang, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning.

Målt fuktinnhold i treverk på ca. 43 vektprosent tilsier at treverket er over fibermetningspunktet, noe som gir økt risiko for mugg- og råteskader ved vedvarende fuktpåvirkning. Det bør gjøres tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjelleren for å unngå videre skadeutvikling og negativ påvirkning på både bygningskonstruksjonen og innneklimaet. Vi anbefaler at det er minst mulig organisk materiale i etasjen og mest mulig åpen betong og murflater. Permanent styrt avfukting vil være med på å bedre klimaet i etasjen. Forholdet må sees i sammenheng med etasjeskiller og vindu.

Rissdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekken øker i omfang eller endrer karakter.



Saltutslag.



Riss i vegg.



Fuktmåling.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilbygget ved inngangspartiet har krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke etablert adkomst eller luke til krypkjelleren. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne delen av konstruksjonen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden krypkjelleren under tilbygget ved inngangspartiet ikke var tilgjengelig for inspeksjon, kan skjulte forhold som fukt, mugg-/råteskader, skadedyr og skader i bjelkelagskonstruksjonen ikke utelukkes. Det anbefales å etablere inspeksjonsadkomst (luke) og gjennomføre kontroll for å avdekke eventuelle skader og avvik.



Krypkjeller

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet mellom boligrom.

Dagens løsning med bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade, samt redusert bokomfort.



Trapp til loft.



Trapp til kjeller

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører som er både profilerte og slette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det anbefales justering av disse dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og hindre unødvendig slitasje på dørblad og karm. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasjeskader.

TG 2 MUS

Beskrivelse

Det er funnet spor etter mus/gnagere

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mus i kjelleren.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurensse boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.



Eksempel på mus.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i 1. etasje har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert ved siden av skyllekaret.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemmt under klemring/sluk.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak eller vindu.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

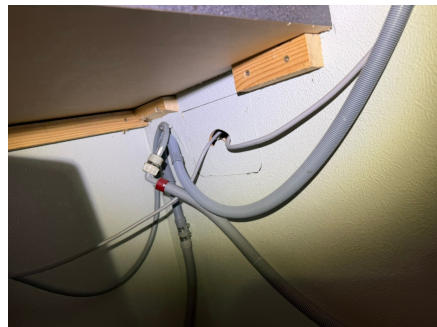
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Utett gjennomføring i vegg.



Utett rørgjennomføring.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av dampsperre i våtrom kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1.etasje har tapet på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under dusjkabinett og under servant. Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert med fuktstyrt mekanisk vifte fra 2024. Det er ikke tilluft ved dør.

Baderomsinnredningen har fuktskader i nedkant av skapdørene.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

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

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under servant.



Utett rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Plasseringen er ikke optimal for fuktmåling, men ble valgt fordi tilstøtende konstruksjoner begrenser alternative målepunkter, og dette ble vurdert som mest egnet tilgjengelig sted for kontroll.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av dampsperre i våtrom kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.



Fuktmåling.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet på loftet har tapet på vegg, gulvbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, baderomsinnredning med servant og dusj på vegg.

Årstall: 1991

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

Uegnede materialer er registrert i våtsone.

Det er lite fall på gulvet.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert ved siden av toalettet. Slukristen er fuget fast til sluk, klemring og belegg er derfor ikke mulig å inspisere. Det er ikke mulig å fastslå om belegg er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet varmes opp med panelovn.

Rommet er ikke ventilert og kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det frarådes vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

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

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde,



Slukristen er fuget fast i gulvbelegget.



Uttett gjennomføring i vegg.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av dampsperre i våtrom kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med komfyrvakt. Kjøkkenet er fra 2020 og er utført som egeninnsats.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



Oversiktsbilde kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er etablert plastrør til kjøkkenet i forbindelse med oppussing. Ny stoppekran ble installert i 2024, og stoppekransen er plassert i kjelleren. Arbeidet er utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Eier opplyser at vann frøs vinter/vår 2018. Frostpåvirkning kan medføre skader på vannledninger og tilkoblinger (sprekker, skjøtebrudd og lekkasjer)

Rørøpplagg i forbindelse med kjøkkenrenovering og ny stoppekransen er utført med ufaglært arbeid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, noe som medfører økt risiko for plutselige lekkasjer.

Frost kan medføre skader på vannledninger, som sprekker, deformasjoner eller forskyvninger som kan føre til lekkasjer. Ufaglært arbeid på rørøpplagg gir økt risiko for lekkasje og følgeskader som fukt i konstruksjoner, med mugg og råte som konsekvens.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast som er koblet til eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige avløpsledningene.

Rørøpplagg i forbindelse med kjøkkenrenovering er utført som ufaglært arbeid

Selger opplyser at kloakken frøs vinter/vår 2018.

Det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør under skyllekar på vaskerommet.

Det er ikke påvist tilfredstillende lufting av kloakkanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Ufaglært arbeid på rørøpplagg gir økt risiko for lekkasje og følgeskader som fukt i konstruksjoner med mugg og råte som konsekvens.

Frost kan medføre skader på avløpsrør og sammenføyninger, som sprekker, deformasjoner eller forskyvninger som kan føre til lekkasjer. Det anbefales gjennomgang av fagkyndig av avløpsanlegget.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overstrømningsmulighetene mellom rom bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for fuktskader.

Manglende sikring av ventilgjennomføringer kan medføre inntrengning av vann ved regnvær og adgang for gnagere, med risiko for fukt- og materialskader. Montering av netting og kappe anbefales.



Det mangler kappe og netting på ventilgjennomføring i vegg.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1.etasje.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen vurderes som oppbrukt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at varmepumpen kontrolleres og vedlikeholdes av fagperson, da manglende service og høy alder øker risikoen for driftsstans, redusert effektivitet og behov for kostbare reparasjoner.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvensen er økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er etablert to sikringsskap som er plassert på loft og i kjeller og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Byggeår

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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?

Ja

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?

Ja

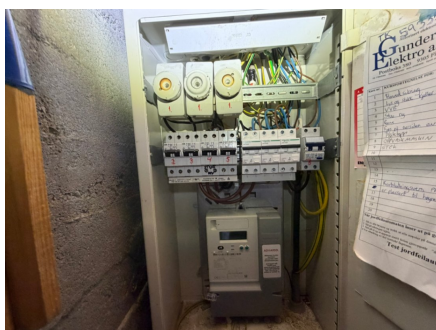
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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 Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Erfaringsmessig vil det være avvik som krever tiltak på elektriske anlegg av denne alderen. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.



Oversiktsbilde Kjeller.



Oversiktsbilde loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at vann/kloakk frøs vinter/vår 2018, og at det ved teleløsning kom vann inn i kjeller og opp gjennom sprekker i kjellergulv. Forholdet ble håndtert med å pumpe vannet ut av kjelleren. Det opplyses at tiltak/utbedring ikke er utført.

På befaringstidspunktet lå det snø mot grunnmuren, noe som begrenset inspeksjonen av terreng- og fuktsikringsforhold. Det ble derfor ikke påvist eller identifisert fuktsperre mot grunnmuren ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidligere vanninntrengning via gulv/sprekker kan indikere fuktbelastning fra grunnen og risiko for gjentakelse ved ugunstige forhold; det anbefales å kartlegge årsak og omfang og vurdere nødvendige tiltak for å redusere risiko for gjentakelse.

Manglende mulighet for inspeksjon av drenering og fuktsikring medfører usikkerhet om utførelse og tilstanden. Det anbefales å gjennomføre ny inspeksjon når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller mangler, da utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rissdannelser i grunnmuren og murpuss utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekken øker i omfang eller endrer karakter.

Riss i pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner.



Riss i grunnmuren.



Riss i murpuss.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsveier fra soverom på loft. Vindu er vanskelig å åpne og lukke.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav, og åpninger i rekkverk på altanene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er heller ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på de innvendige terappeløpene, og det er ikke montert rekkverk på trappen til kjeller og deler av trappen i 1. etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Jeg har ikke lokalisert brannslukkeutstyr som er iht gjeldende forskrift. Det er ikke brannvarsling i kjeller.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rømningsveier fra soverom på loft må utbedres slik at vinduene enkelt kan åpnes og lukkes, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Rekkverk på altanene bør forhøyes og åpninger reduseres i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risiko for fallulykker. Rekkverk må også monteres på utvendige trapper.

Håndløper må monteres på innvendige trappeløp, og rekkverk må etableres på trappen til kjeller og i 1. etasje, med høyder i samsvar med dagens krav, for å forebygge fallskader.

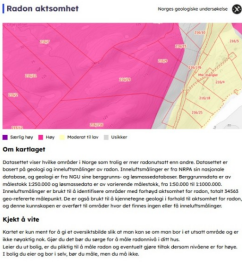
Det må etableres godkjent brannslukkeutstyr og brannvarsling i kjeller, fordi manglende tiltak kan forsinke varsling og slokking ved brann.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere risiko knyttet til flom og ras, i tråd med anbefalinger fra kommunen/NVE, for å beskytte eiendommen og beboere.

Radon aktsomhet:

Området er klassifisert med høy radonrisiko og medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmingsseongen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Aktsomhet radon

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

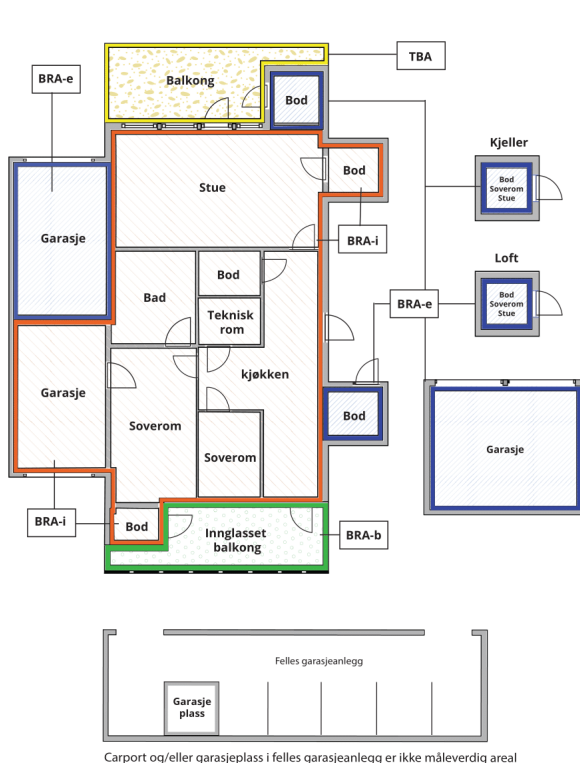
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	50			50		18	68
1.Etasje	100			100	26		100
Loft	74			74	11		74
SUM	224				37	18	242
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
1.Etasje	Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken, gang 2, stue 2		
Loft	Gang, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

Kommentar

Kjelleren har både utvendig og innvendig tilkomst. Innvendig tilkomst er gjennom luke i gulvet, ikke ordinær trapp. Etasjen benevnes som BRA-I med bakgrunn i innvendig adkomstmulighet, selv om den ikke er egnet til daglig bruk.

Altanen var snødekt på befaringstidspunktet, og arealet var derfor vanskelig å måle. Arealet er angitt omtrentlig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Taket og gulvet i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning for et nøyaktig resultat. En slik 3d Scanning vil trolig gi avvik i forhold til vårt oppgitte areal. Vår vurdering er at en endring av måleverdig areal i etasjen ikke endrer etasjens bruksmuligheter eller funksjoner og derfor ikke vil endre boligens økonomiske verdi.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Fasader, tilbygg ved inngangsparti og innvendige rominndelinger avviker fra bygningstegninger som er godkjent av kommunen.

Naboeiendommen har garasjen plassert over tomtegrensen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for utfyllende informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	216	29		0	116711.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tømmerveien 16

Hjemmelshaver

Løhre Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stonglandseidet er ei bygd og et poststed (postnummer 9392) i Senja kommune på Senja i Troms. Bygda har bl.a dagligvareforretning, café, sykehjem og barne- og ungdomsskole. Stedet har om lag 200 innbyggere.

Bygda ligger ved eidet innenfor halvøya Stonglandet, lengst sør på Senja og er også veiknutepunkt for området. Nordfra kommer fylkesvei 8600 (43 km) fra Islandsbotn ved Silsand, som ender på Stonglandseidet. Sørøver går Fv 7848 langs østsiden av Stonglandet mot Stangnes og Lekangsund og kommunal vei langs vestsiden til Hofsføya. Vestover går Fv 8600 mot Skrolsvik (20 km).

Eidet grunnkrets omfatter et større område, men de aller fleste innbyggerne bor på selve Stonglandseidet. Langs Tranøyfjorden, nord for eidet, er de viktigste bebodde stedene Jøvik og Vassvik. Grunnkretsen omfatter dessuten grendene på den nordlige delen av Stonglandshalvøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbundet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått	63	Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	Rapporten er godkjent av Jan Erik Løhre per e-post 06.03.26

For gyldighet på rapporten se forside

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 funksjonsprøving 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.