

Tilstandsrapport



Enebolig



Skognesveien 394, 9372 GIBOSTAD



SENJA kommune



gnr. 76,76, bnr. 47,49, snr. 0,0

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 20060-2044

Referansenummer: EJ1584

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer 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

Tom Christer Solli

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Kjelleren har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med

tresøyler og betongfundamenter.

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er

benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

Rekkverk av malt trekvalitet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, to vedovner og sotluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i kjelleren betong og trepanel på veggene, betong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har malte baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter og er plassert i underetasjen.

Det elektriske anlegget har krus- og automatsikringer og

åpeninstallasjon, sikringene er plassert på loftet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.

Som referanseår settes byggeår.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekultjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

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

[Gå til side](#)

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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

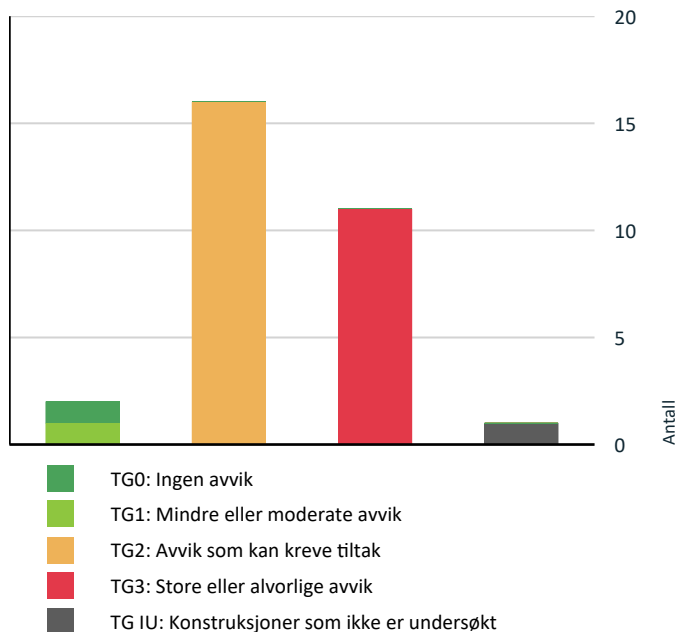
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

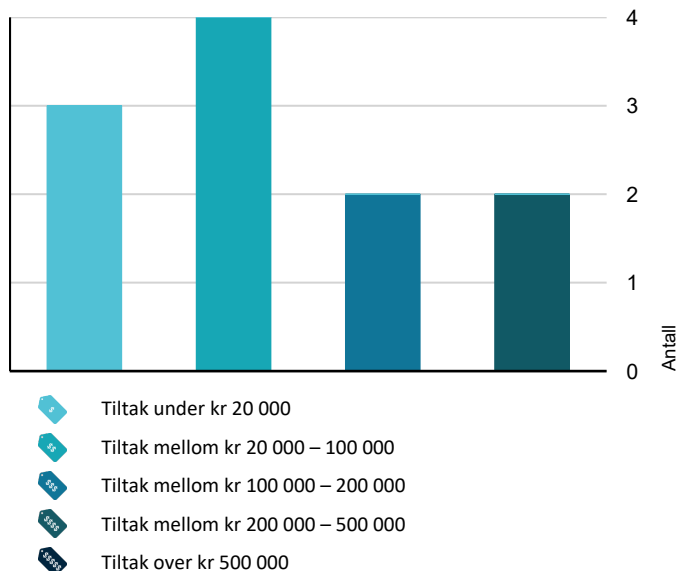
Sammendrag av boligens tilstand

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 Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Stian Knutsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Skognesveien 394 9372 GIBOSTAD. Takstingeniøren og foretaket opptre 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 Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 0°C 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. Hjemmelshaverne var til stede ved starten av befaringen. 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 våtrom.

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 viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot stige. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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 trygghet 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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, noe som medfører økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er registrert store deformasjoner og skader på takrennene som følge av for mye ising på taktekkingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer underetasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er påvist sprekker i vindu. I tillegg er det registrert tegn til innvendig kondens på enkelte vindusglass. Noen vinduer viser også fukt- og råteskader. Videre er vinduskarmene slitne, og det er sprekker i treverket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Trappen er skadet i toppen, slik at den ikke er festet til altanen. Dette medfører redusert stabilitet og utgjøre en sikkerhetsrisiko ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Måling i 1. etasjen i stuen viser at det er ca. 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Målinger på loftet i gangen viser at det er ca. 30 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det bør vurderes å montere nytt røykrør for å øke brannsikkerheten til pipen. Det er påvist at ildstedet på loftet er løst, og at det er utetthet rundt røykrøret. Avstanden til brennbart materiale er for liten. På loftet er det påvist riss i pipen. Sotluken er plassert for nært brennbart materiale. Pipevagen i underetasjen er tildekket på én side.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

I kjelleren er det observert tegn til saltutslag på vegg. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Det er påvist synlig fuktighet der det er synlig tresonittplate.

Panel på deleveggen mellom vaskerommet og boden har råteskader.

Det er utført fuktmåling i tilgjengelig trevirke, og resultatet av fuktmålingen er 24,3 vekt%. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

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

Det er registrert drypp fra rørkoblinger på badet i 2. etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har ikke påvist utvendig fuksikring av grunnmuren på huset. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det er ikke mulig å vurdere drenerens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at dreneringslanger skiftes. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt, hvor det er synlig tresonittplate er det tegn til fuktighet. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv, ved vannpåkjenning på vegger eller gulv kan det oppstå skader i trevirke.

Det er råteskader i veggen mot boden.

Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på sluken på grunn av manglende rengjøring.

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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 > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist synlige råteskader i veggen mellom vaskerommet og boden.

Fuktmåling i tilgjengelig trevirke viser at det er høyt fukttinnhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter og råteskader i nedkanten av baderomsplatene vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.

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

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at 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.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet samt at laveste punkt er midt på gulvet. Dette øker risiko for vanndammer som ikke renner til sluk. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Toalettet mangler løfteknapp.

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



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekkingen kunne ikke inspiseres visuelt da den var dekket av snø ved befaring. Vurderingen er derfor basert på alder. Det anbefales at taktekkingen inspiseres på nytt når den er snøfri.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen ved altanen ser ut til å ha begrenset ventilasjon. Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen på veggen ned mot veien. Vindesperren er ikke trukket rundt nedkanten av kledningen ved carporten. Det er ikke mulig å vurdere utførelsen av etterisoleringen.



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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kaldt loft er innsisert fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende gulv og lav høyde.

Det er ikke montert dampsperre mellom den varme og kalde delen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldt loft fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader. Det er påvist mye ising på taktekingen, noe som kan skyldes varmetap fra oppvarmede rom.

Det har ikke vært mulig å fastslå hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

Det er registrert fuktmerker i taktro og sperrer. Fuktmålinger i taktro ved luken viser 17,1 vektprosent, som kan være skadelig for trekonstruksjonen.

Eier opplyser at det ved uvær tidligere har drevet vann inn under beslaget til pipen, men at dette er utbedret.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslagene, og omrammingen går helt ned. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Beslagene har skader, og to vinduer er ikke ferdigstilt på utsiden med tetting, beslag og omramming. Enkelte vinduer er værslitte.

Vinduet i gangen i 2. etasje har tegn til punktering, og det er påvist tegn til innvendig kondensering.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er værslitte, og døren i carporten er ikke ferdigstilt med beslag og omramming. Døren til kjelleren har utettheter.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Altanen var snødekt ved befaring, derfor kunne dekke og detaljer ikke vurderes.

Søylene til drageren har skjevheter. Det er langt overheng på bjelkene fra drageren, og drageren er skjøtet mellom søylene.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Den utvendige trappen er bratt, og det mangler sikker avgrensning og håndløper på begge sider.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvet i gangen har skade. Det er påvist ufagmessig utførelse av listing.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen ned til underetasjen er bratt.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert tegn til kondensering på enkelte vinduer, noe som tyder på utilstrekkelig ventilasjon i boligen.

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Rørene er ikke klamret tilstrekkelig fast på utsiden. Isolasjonen på rørene er skadet.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Selv om forskriftsendringen ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det generelt å oppgradere tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist riss i grunnmuren.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist delaminering eller fuktskade ved kranen, og enkelte fronter har fuktsvellinger.

Den integrerte oppvaskmaskinen mangler front. Det er ukjent om denne følger med ved salget.

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](#)

Det er avvik i rømningsveier, Det er ikke montert brannstige til soverommene ned mot veien.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget siden det er påvis løse ledninger.

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

Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen til altanen.

Det mangler håndløper på vegg til innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjelleren.

Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra tidligere salgsoppgave. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen kunne ikke inspiseres visuelt da den var dekket av snø ved befaring. Vurderingen er derfor basert på alder. Det anbefales at taktekkingen inspiseres på nytt når den er snøfri.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

Tilstandsrapport



Taktekkingen er snødekt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er registrert store deformasjoner og skader på takrennene som følge av for mye ising på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp må skiftes ut eller utbedres for å sikre korrekt bortledning av vann fra taket. Årsaken til isingen må også utbedres for å unngå skade på nye takrenner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for vannskader på grunnmur og drenering, samt ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Store deformasjoner på takrennen.



Nedløp er avsluttet ved søyle til altan.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Eieren opplyser om at veggene er etterisolert og det er montert ny kledning på i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen ved altanen ser ut til å ha begrenset ventilasjon. Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen på veggen ned mot veien. Vindesperren er ikke trukket rundt nedkanten av kledningen ved carporten. Det er ikke mulig å vurdere utførelsen av etterisoleringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

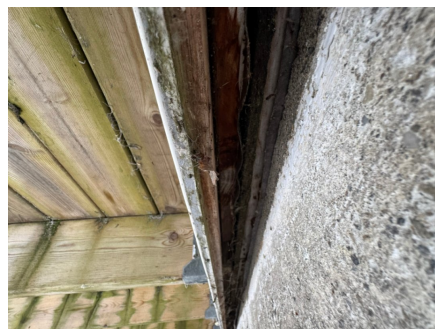
Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon bak kledningen ved altanen for å unngå fuktskader og råte.

Musebånd bør monteres i nedkant av kledningen mot veien for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Vindesperren bør føres rundt nedkanten av kledningen ved carporten for å sikre god vindtetting og redusere risiko for fuktskader.



Vindesperren er ikke lagt rundt lektene på utforingen.



Konstruksjonen ser ut til å være begrenset ventilert ved altanen.



Det er ikke tegn til musesperre i nedkanten av kledningen på veggen ned mot veien.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldt loft er innsisert fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende gulv og lav høyde.

Det er ikke montert dampsperre mellom den varme og kalde delen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldt loft fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader. Det er påvist mye ising på taktekkingen, noe som kan skyldes varmetap fra oppvarmede rom.

Det har ikke vært mulig å fastslå hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

Det er registrert fuktmerker i taktro og sperrer. Fuktmålinger i taktro ved luken viser 17,1 vektprosent, som kan være skadelig for trekonstruksjonen.

Eier opplyser at det ved uvær tidligere har drevet vann inn under beslaget til pipen, men at dette er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen, som etterisolering, endring av ventilering eller dampsperre, må de tiltenkte løsningene prosjekteres for å unngå at det oppstår nye skader som følge av tiltakene.

Det bør etableres dampsperre mellom varm og kald del av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader.

Ventilasjonen på kaldt loft bør forbedres for å hindre kondens og påfølgende fuktskader.

Det anbefales å undersøke nærmere hvilken type undertak som er benyttet, da manglende informasjon gir usikkerhet om konstruksjonens beskyttelse mot fukt.

Fuktmerker og forhøyede fuktverdier i trekonstruksjonen bør følges opp med ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå råteskader og svekkelse av konstruksjonen.



Fuktmåling.

Vinduer underetasje

Kjelleren har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Det er påvist sprekker i vindu. I tillegg er det registrert tegn til innvendig kondens på enkelte vindusglass. Noen vinduer viser også fukt- og råteskader. Videre er vinduskarmene slitne, og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes eller skiftes ut der det er påvist skader, sprekker eller råte, for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til redusert funksjon, økt varmetap, innvendig kondens og ytterligere råteskader, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Ved utskifting må også beslag vurderes skiftet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er i hovedsak datert 1985 og 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslagene, og omrammingen går helt ned. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Beslagene har skader, og to vinduer er ikke ferdigstilt på utsiden med tetting, beslag og omramming. Enkelte vinduer er værslitte.

Vinduet i gangen i 2. etasje har tegn til punktering, og det er påvist tegn til innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppbrett i endene på beslagene, og omrammingen bør avsluttes med tilstrekkelig klaring fra vannbrettbeslaget for å redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader.

Skadede beslag må utbedres eller skiftes ut, og vinduene som ikke er ferdigstilt på utsiden må kompletteres med tetting, beslag og omramming for å sikre mot vanninntrengning.

Værslitte vinduer må vedlikeholdes, og vinduet med tegn til punktering bør vurderes for utskifting av glass eller hele vinduet for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader.



Eksempel på vindu som ikke er ferdigstilt utvendig.



Eksempel på værslitt vindu.



Eksempel på skadet beslag.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er værslitte, og døren i carporten er ikke ferdigstilt med beslag og omramming. Døren til kjelleren har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak bør iverksettes for å utbedre værslitasje på dørene, samt ferdigstille dør i carport med beslag og omramming. Døren til kjelleren bør tettes for å hindre utettheter.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på dørene og dårligere energieffektivitet.



Døren er ikke ferdigstilt med beslag og omramming.



Værslitt dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen var snødekt ved befaring, derfor kunne dekke og detaljer ikke vurderes.

Søylene til drageren har skjevheter. Det er langt overheng på bjelkene fra drageren, og drageren er skjøtet mellom søylene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av altanen når den er snøfri for å vurdere tilstand på dekke og konstruksjonsdetaljer.

Skjevheter i søylene, langt overheng på bjelkene og skjøten på drageren må utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og bæreevne. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for sammenbrudd i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Skjevheter i søyle og langt overheng på bjelkene.



Drager som er skjøtet mellom søylene.



Drager som er skjøtet mellom søylene.

TG 2 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rakkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

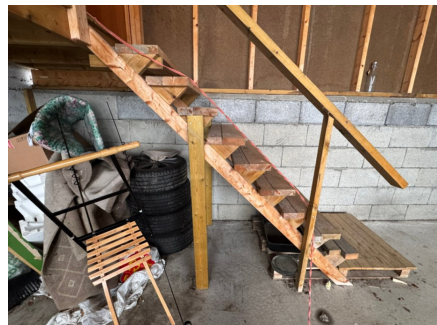
- Det er avvik:

Den utvendige trappen er bratt, og det mangler sikker avgrensning og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres slik at den får riktig stigning, samt at det monteres håndløper og sikker avgrensning på begge sider. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fall og personskade, særlig ved glatt føre.



TG 3 Utvendige trapper altan

Trappekonstruksjon med adkomst fra altan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er skadet i toppen, slik at den ikke er festet til altanen. Dette medfører redusert stabilitet og utgjøre en sikkerhetsrisiko ved bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen må festes forsvarlig til altanen for å gjenopprette stabilitet og sikkerhet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for sammenbrudd som kan føre til personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trappen til altanen.



Trappen er skadet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Innvendige overflater i stue, kjøkken og soverom er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet i gangen har skade.

Det er påvist ufagmessig utførelse av listing.

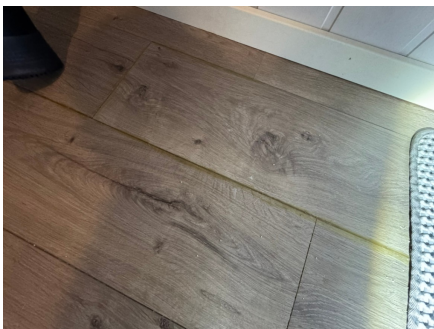
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadene på gulvet i gangen bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og økt slitasje.

Ufagmessig utførelse av listing bør korrigeres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og for å unngå fremtidige problemer med løs eller skadet listverk.

Det må forventes noe arbeid på innvendige overflater.



Eksempel på skader i gulv.



Eksempel på ufagmessig listing.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling i 1. etasjen i stuen viser at det er ca. 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Målinger på loftet i gangen viser at det er ca. 30 mm høydeforskjell innenfor en lengde på to meter.

Konsekvens/tiltak

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

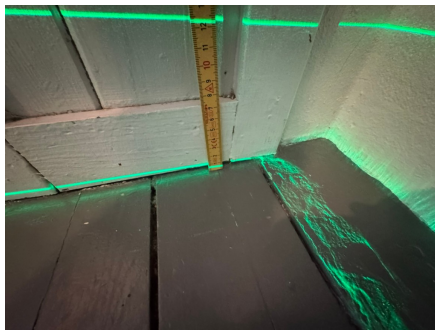
Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Ytterligere undersøkelser, som kan kreve fysiske inngrep i konstruksjonen, bør gjennomføres for å kunne gi et kvalifisert kostnadsestimat og vurdere omfanget av nødvendige utbedringer.

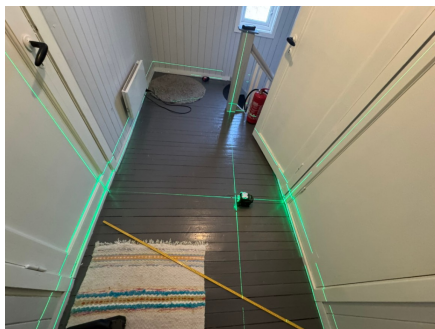
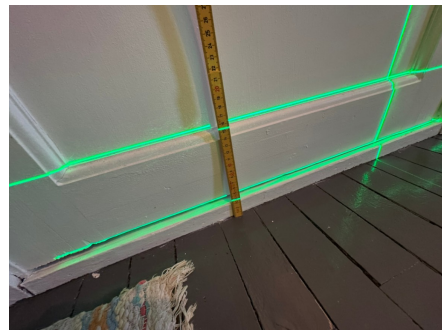
Kostnadsestimatet gjelder for videre vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring kan ikke vurderes før ytterligere undersøkelser er utført.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er at det kan påvirke møblering, innredning og brukervennlighet, samt at det kan indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling i gangen på loftet.



Måling i gangen på loftet.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, to vedovner og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør vurderes å montere nytt røykrør for å øke brannsikkerheten til pipen.

Det er påvist at ildstedet på loftet er løst, og at det er utetthet rundt røykrøret. Avstanden til brennbart materiale er for liten.

På loftet er det påvist riss i pipen.

Sotluken er plassert for nært brennbart materiale. Pipevangen i underetasjen er tildekket på én side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ildstedet på loftet må stabiliseres forsvarlig, og utettheten rundt røykrøret må utbedres for å hindre røyk- og brannspredning.

Avstanden til brennbart materiale må økes både ved ildstedet og sotluken for å redusere brannrisiko.

Riss i pipen må utbedres for å sikre tett pipe og forhindre lekkasje av røyk og gasser.

Tildekking av pipevengen i underetasjen må fjernes slik at tilstanden kan inspiseres, da skjulte konstruksjoner kan skjule skader eller feil som øker risikoen for brann eller svekket konstruksjon.

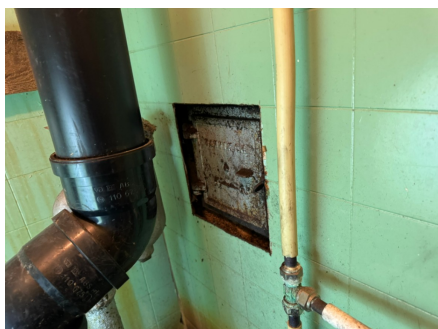
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avstandend til brennbart materiale.



Ildstedet på loftet.



Avstanden til brennbart materiale er for liten.



Riss i pipen på kaldloftet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjelleren er det observert tegn til saltutslag på veggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Det er påvist synlig fuktighet der det er synlig tresonittplate.
Panel på deleveggen mellom vaskerommet og boden har råteskader.

Det er utført fuktmåling i tilgjengelig trevirke, og resultatet av fuktmålingen er 24,3 vekt%. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjelleren, for eksempel ved forbedret drenering og ventilasjon. Fukt- og råteskadet materiale må fjernes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige og økonomiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Tegn til saltutslag.



Synlig fuktighet hvor det er synlig tresonitt.



åteskade.



Fuktmåling i trevirke.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen ned til underetasjen er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at trappen byttes ut eller utbedres for å redusere stigningsvinkelen. Endring av stigningsvinkelen kan påvirke overhøyden på trappeløpet.

Dagens utforming med bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskafe ved bruk.



Trappen til underetasjen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til nedsatt brukervennlighet og behov for utskifting.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i kjelleren har betong og trepanel på veggene, betong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv, ved vannpåkjenning på vegger eller gulv kan det oppstå skader i trevirke.

Det er råteskader i veggen mot boden.

Det er ikke mulig å vurdere tilstanden på sluken på grunn av manglende rengjøring.

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

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

Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent tettesjikt/membran på vegger og gulv, samt utbedring av råteskader og kontroll/rengjøring av sluk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt mulig skadeutvikling i tilstøtende rom. Helhetlig prosjektering og dokumentasjon av utførte arbeider bør fremskaffes for å sikre at våtrommet oppfyller dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vaskerommet.



Sluk.



Råteskader i nedkanten av veggen.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i tilgjengelig trevirke og det er påvist høyt fuktnivå. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Årstall: 2026

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

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist synlige råteskader i veggen mellom vaskerommet og boden.

Fuktmåling i tilgjengelig trevirke viser at det er høyt fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av råteskadet treverk for å hindre videre nedbrytning og utvikling av skjulte følgeskader. Høyt fuktinnhold i konstruksjonen medfører økt risiko for sopp- og råteutvikling, samt svekkelse av byggets bæreevne. Det anbefales å utbedre årsaken til fuktinntrengningen for å unngå gjentakende skader.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser og ikke utbedring av vaskerommet eller skadene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling.



Råteskade.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har malte baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter og råteskader i nedkanten av baderomsplatene vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.

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

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemmt 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.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet samt at laveste punkt er midt på gulvet. Dette øker risiko for vanndammer som ikke renner til sluk. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Toalettet mangler løfteknapp.

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

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

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



Sluk.



Råteskader i nedkanten av baderomsplatene.



Råteskader i nedkanten av baderomsplatene.



Toalettet mangler løfteknapp.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badekaret. 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.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist delaminering eller fuktskade ved kranen, og enkelte fronter har fuktsvellinger.

Den integrerte oppvaskmaskinen mangler front. Det er ukjent om denne følger med ved salget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres delaminering og fuktskader ved kranen, samt utbedre eller bytte fronter med fuktsvellinger for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

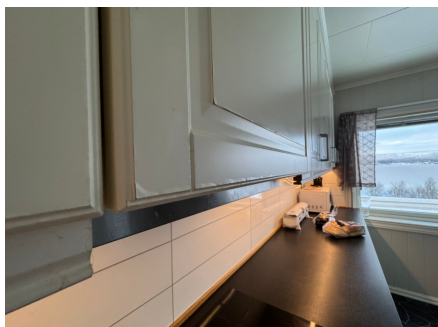
Det bør også avklares om oppvaskmaskinen følger med ved salget.



Kjøkkeninnredningen.



Delaminering ved kjøkkenkranen.



Fuktsvelling på front.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er registrert drypp fra rørkoblinger på badet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må straks utbedres lekkasje fra rørskjøter på badet for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledningene er passert, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom bør det vurderes å bytte ut vannledningene. Videre oppfølging og vurdering av utskiftning bør vurderes.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av drypplekkasje på rørkoblinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypplekkasje fra rørkobling.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og tilbakeslag.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av de innvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn til kondensering på enkelte vinduer, noe som tyder på utilstrekkelig ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen.

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Tilstandsrapport



Tegn til innvendig kondensering.

Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Rørene er ikke klamret tilstrekkelig fast på utsiden. Isolasjonen på rørene er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller redusert effekt.

Rørene bør klamres forsvarlig fast, og skadet isolasjon bør utbedres for å hindre varmetap og ytterligere skader.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt fare for feil, redusert ytelse og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.



Rør som ikke er klamret tilstrekkelig fast med skadet isolasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 140 liter og er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Selv om forskriftsendringen ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det generelt å oppgradere tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det elektriske anlegget har krus- og automatsikringer og åpeninstallasjon, sikringene er plassert på loftet.

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.

1950

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på:

21.10. 2021 Utbedring rapport etter elkontroll fra Arva: etablert jording til stikk og lysarmatur på toalett.

11.01.23 Legge kanal i vindfang/gang for eksisterende kabler, montere 2 stk nye koblingsbokser, legge forbindelse til koblingsboks på kjøkken. Montert utelys ved ytterdør, Sjekket installasjon i stue.

Egenerklæringen opplyser om at det er lagt inn automatsikringer med større kurs til kjøkken i 2019 av Emil Olsen AS i, det foreligger ikke samsvarserklæring på dette.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at

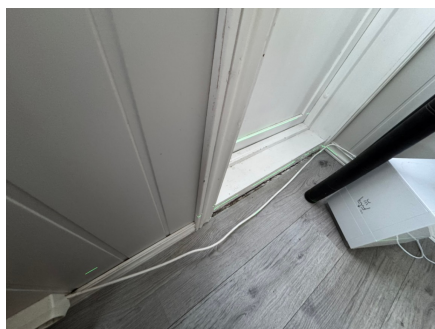
Tilstandsrapport

det er påvist løs ledning og at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. 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 uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



Sikringer.



Eksempel på løs ledning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type på hoveddelen. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

Dreneringen ved carporten er fra oppføringen av carporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren på huset. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrengning til rom under terreng.

Det er ikke mulig å vurdere drenerens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at dreneringslanger skiftes. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt, hvor det er synlig tresnittplate er det tegn til fuktighet. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Synlig fuktighet på tresonittplate.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader eller forringelse av konstruksjonen.



Riss i grunnmuren.

Terrenghforhold

Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte, for å vurdere eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.

Oljetank

Egenerklæringen opplyser om at eier ikke kjenner til om det finnes oljetank på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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 befarings tidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

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, Det er ikke montert brannstige til soverommene ned mot veien.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget siden det er påvis løse ledninger.

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

Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen til altanen.

Det mangler håndløper på vegg til innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjelleren.

Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier og monteres brannstige til soverommene mot veien for å sikre forsvarlig evakuering ved brann.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres og eventuelle feil utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risiko for elektrisk støt eller brann.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp til altanen, samt håndløper på vegg til innvendige trapper, for å redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk på innvendige og utvendige trapper, samt på altan, bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt fare for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/112 m²

Enebolig: 5 Bod, Vaskerom, Stue, Kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Naust, Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skognesveien 568 ,9372 GIBOSTAD 94 m ² 1918 3 sov	24-06-2025		2 700 000		2 700 000	28 723
2 Skognesveien 670 ,9372 GIBOSTAD 89 m ² 1961 2 sov	23-09-2025	1 700 000	1 950 000		1 950 000	21 910
3 Skognesveien 250 ,9372 GIBOSTAD 145 m ² 1952 4 sov	30-06-2025	1 990 000	3 100 000		3 100 000	16 578
4 Skognesveien 460 ,9372 GIBOSTAD 127 m ² 1950 2 sov	30-09-2025	1 300 000	1 300 000		1 300 000	10 236

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	9 060
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 950 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	160 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

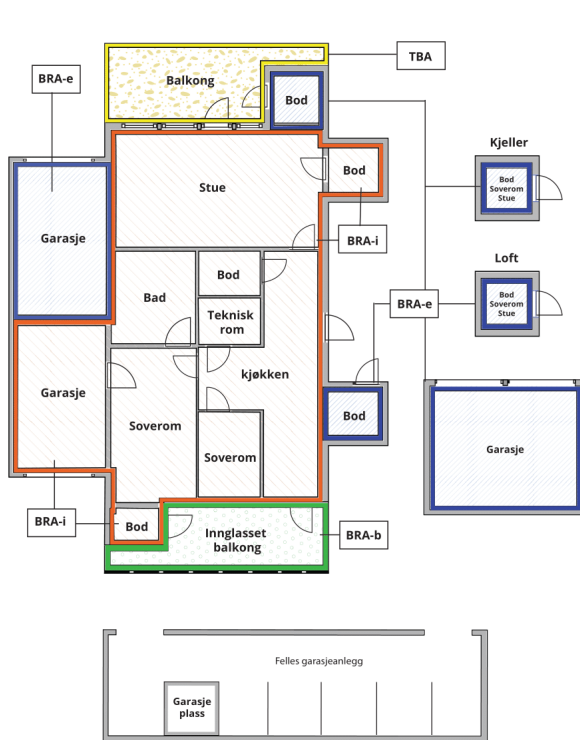
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						53	53
1. etasje	56			56	21		56
2. etasje	56			56			56
SUM	112				21	53	165
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, vaskerom		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bod med vask		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er ca. 1,88-1,93 meter.

Takhøyden i 1. etasjen er ca. 2,43 meter.

Takhøyden i 2. etasjen er ca. 2,29 meter.

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 skjønnsmessig.

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 om nøyaktig areal ønskes kan arealmålingen gjennomføres med 3D-scanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Stian Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	76	47		0	14575.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skognesveien 394

Hjemmelshaver

Knutsen Stian

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	76	49	0	0	1468.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Knutsen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser på skognes mellom Silsand og Gibostad i Senja kommune, Kort vei til rekreasjonsarealer på sjø og land. Eiendommen deles av asfaltert hovedvei til Nord-Senja som til tider kan oppleves sterkt trafikkert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Eieren opplyser om at det er skiftet kum i brønn med lokk 2017.

Tilknytning avløp

Tidligere salgsoppgave opplyser om at boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. 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.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

På grunn av eiendommens størrelse er det flere servitutter. Se grunnbok for utfyllende informasjon.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra tidligere salgsoppgave. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende naust med vedlikeholdsbehov. Gulv av grus. Veggene har bindingsverkkonstruksjon med glatte metallplater og trekledninger. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra tidligere salgsoppgave. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje med stort vedlikeholdsbehov. Gulv av betong med oppkant. Veggene har bindingsverkkonstruksjon kledd med stående kledningsbord. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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