

Tilstandsrapport



Enebolig



Steingjerdet 1 A, 9300 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 45, bnr. 381

Markedsverdi

15 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 486 m² BRA-i: 486 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 20060-1788

Referansenummer: IK8341

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

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 over 600 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



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltapp i bane. Taket er besiktiget fra taknivå, men på grunn av snødekkede overflater er det ikke mulig å vurdere tekkingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres ved snøfritt terreng. Renner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig kledning var sist malt sommeren 2024.

Takkonstruksjonen er plassbygde sperrer opplagret på jerndragere og yttervegger.

Bygningen har malte trevinduer med to- og tre-lags forseglede glass. Bygningen har malt ytterdør med glass til hoveddelen. Døren er overbygget. Det er tre malte balkongdører i tre, en i hver boenhet. Døren i 2. etasje er overbygget og derfor lite utsatt for være og vind. Utleiedelene har malte ytterdører.

Det er bygget takterrasse over garasjen og stuen. På befaringstidspunktet var terrassen snødekket og derfor begrenset inspisert. Hejmmelshaver opplyser at tekkingen under tredekket er av asfaltapp i bane.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Flere rom har listefrie overganger mellom veggen og himlinger.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest på boligen. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Ildstedet er ikke tatt i bruk. Den ubrennbare platen under ildstedet var ikke montert på befaringsdagen, men ble fremvist. Om ildstedet tas i bruk må den ildfaste platen monteres.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 1. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med duoservant.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest på boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Badet i 2. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder badekar, dusjkabinett, innredning med duoservant, bide og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot baderomsinnredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vaskerom med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger.

Rommet inneholder benk med skap og skyllekar samt opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved døren fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke det mest hensiktsmessige stedet å ta hull fra, men på grunn av at tilstøtende vegger forøvrig er yttervegg, brannskille eller vegg mot tekniskrom med store mengder vann el el-installasjoner ble det gjort en vurdering om at hullet ble tatt ved døren.

Badet i leilighet B har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen, rørfordelerskapet og boligens innvendige hovedstoppekrane plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Badet i leilighet C har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen og rørfordelerskapet plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, to oppvaskmaskiner, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen framstår som praktisk og moderne.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leilighet C har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leilighet B har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er separate rørfordelerskap i alle boenhetene. Disse er besiktiget hver for seg. Den innvendige hovedstoppekranen er plassert i fordelerskapet i leilighet B, i tillegg er det interne stoppekraner til hver av boenhetene i de respektive fordelerskapene.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har tre balanserte ventilasjonsanlegg.

Det er tre varmtvannsberedere i boligen, en i hver av boenhetene.

Det elektriske anlegget i boligen har tre målere og egne sikringskap, anleggene er vurder som helhet. Det er skjult installasjon med automatsikrede kurser.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen ligger i flatt terreng. På befaringstidspunktet var tomten snødekket.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	486 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	486 m ²
Totalpris	15 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 18 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er endringer vedrørende vinduer på fasadetegningene.

Dette gjelder både antall, størrelser og plasseringer. I

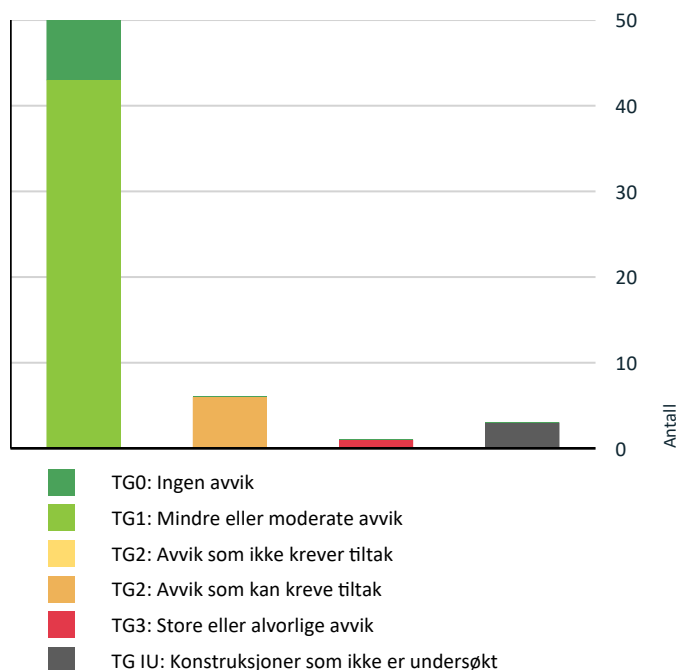
underetasjen er det tegnet inn to vaskerom. Disse er ikke bygget som våtrom, men som boder.

Endringene på fasadene er søknadspliktig eller meldepliktig.

Kontakt Senja Kommune for ytterligere undersøkelser om nødvendige tiltak for å lukke avviket.

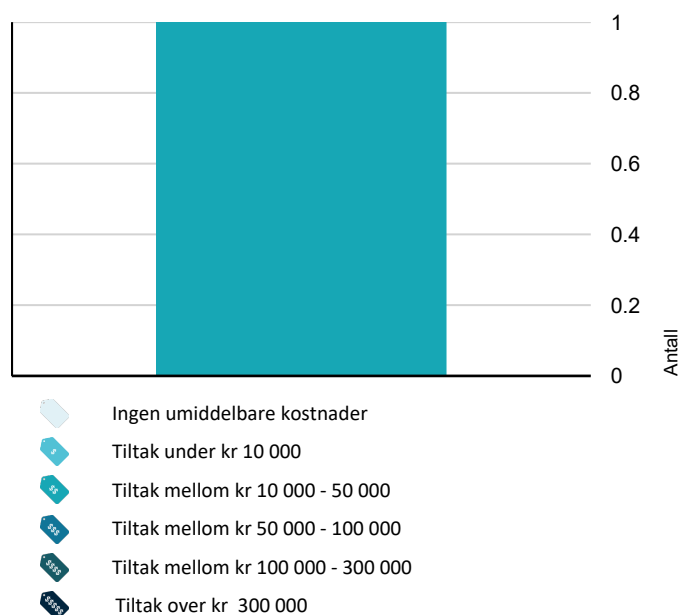
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takseringsforutsetninger og premisser

Denne takseringen er gjennomført med formål om salg av eiendommen Steingjerdet 1 A, 9300 Finnsnes, med matrikelnummer Gnr 45, Bnr 381. Oppdragsgiver er hjemmelshaver Bengt Arne Ludviksen. Det er ikke kjent for BRATAKST at det finnes tidligere tilstandsrapporter eller takseringer for eiendommen. Rapportens omfang er 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.

Verdifastsettelsen er gjort etter sammenligningsmetoden. Oppdragsmottaker er BRATAKST, og takseringen er utført av takstingeniør Anders Killie Solli. Det er ikke tidligere utført oppdrag for denne eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent. Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren og hjemmelshaver ansees som bekjente gjennom barns felles fritidsinteresser, men takstingeniøren er uavhengig i henhold til Norsk taksts etiske retningslinjer.

Befaringen ble gjennomført som en visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom og utforet kjellervegg. Værforholdene under befaringen var oppholdsvær med en temperatur på -4 °C. Lysforholdene var normale, og boligen var umøblert under befaringen. Hjemmelshaver var til stede under hele befaringen.

Grunnlaget for takseringen bygger på informasjon fra ubekreftet grunnboksutskrift og opplysninger fra Senja Kommune. Egenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt og tatt med i vurderingen. Rapporten har en gyldighet på 12 måneder, og gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Det er noen spesifikke forbehold som må tas i betraktning. Takkonstruksjonen, takteking og skorstein over tak kunne ikke undersøkes fullstendig grunnet snødekke, og ytterligere undersøkelser bør utføres når taket er snøfritt. Balkonger, verandaer og lignende kunne heller ikke inspiseres fullstendig av samme årsak, og må undersøkes nærmere ved snøfritt underlag.

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

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

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Ytterdører utleiedeler [Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har registrert deformasjon som følge av fuktskade på begge ytterdørene til utleiedelene.

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

Det er avvik:

Utførede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

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

Det er avvik:

Grunnmuren av lettklinkerblokk er ikke slemmet eller pusset under balkongdørene

! Våtrom > Underetasje leilighet B > Bad > [Gå til side](#)

Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar

Det er gitt igangsettelsestillatelse 21.07.2011. Det vil si at byggereglene for dette tidspunktet er gjeldende for vurderinger opp mot forskrift. Blant annet var det ikke krav til uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet på søkertidspunktet, men det var krav om uavhengig kontroll av dette i 2013. For denne boligen er det ikke gjennomført uavhengig kontroll, noe som er i tråd med tillatelsen gitt i 2011.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp i bane. Taket er besiktiget fra taknivå, men på grunn av snødekkede overflater er det ikke mulig å vurdere tekkingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres ved snøfritt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig kledning var sist malt sommeren 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er plassbygde sperrer opplagret på jerndragere og yttervegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to- og tre-lags forseglede glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør med glass til hoveddelen. Døren er overbygget. Det er tre malte balkongdører i tre, en i hver boenhet. Døren i 2. etasje er overbygget og derfor lite utsatt for være og vind.

TG 2 Ytterdører utleiedeler

Utleiedelene har malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har registrert deformasjon som følge av fuktskade på begge ytterdørene til utleiedelene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at dørbladene skiftes slik at videre skade ikke oppstår. Det må gjøres tiltak for å redusere vannsprut/fukttilgang mot dørene slik at samme skade ikke oppstår på de nye dørene.



Skader på ytterdøren til leilighet C



Skader på ytterdøren til leilighet C



Skader på ytterdøren til leilighet B

TG IU Takterasse

Det er bygget takterasse over garasjen og stuen. På befaringstidspunktet var terrassen snødekket og derfor begrenset inspisert. Hejmmelshaver opplyser at tekkingen under tredekket er av asfaltapp i bane.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innendige tak har malte plater. Flere rom har listefrie overganger mellom vegg og himlinger.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest på boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn. Ildstedet er ikke tatt i bruk. Den ubrennbare platen under ildstedet var ikke montert på befaringsdagen, men ble fremvist. Om ildstedet tas i bruk må den ildfaste platen monteres.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet i leilighet C. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger og gulv under terreng. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.



Fuktmåling i vegg mot terreng.



Fuktmåling i vegg mot terreng.

TG 1 Innendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

Generell

Badet i leilighet B har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen, rørfordelerskapet og boligens innvendige hovedstoppekrane plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.



Bad i leilighet B

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.



Sluk ved bereder

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET B > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

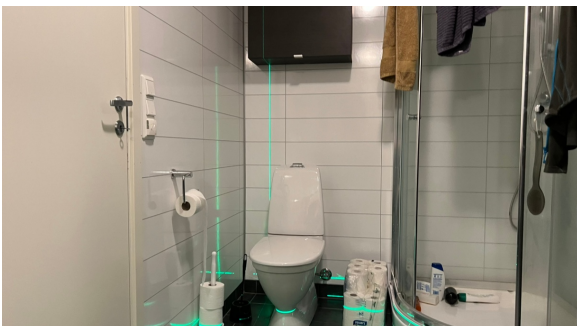


Fuktmåling i vegg mot badet

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

Generell

Badet i leilighet C har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannsberederen og rørfordelerskapet plassert i dette rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.



Bad i leilighet C

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

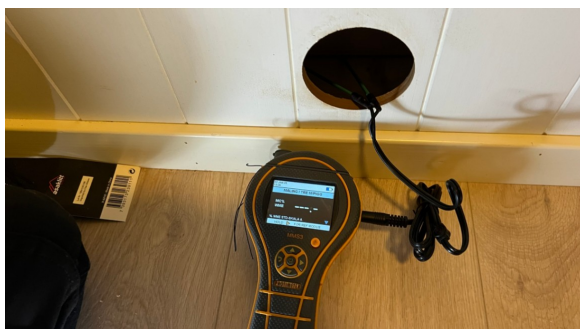
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE LEILIGHET C > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling inn mot badet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegget på gulvet og baderomsplater på vegger. Rommet inneholder benk med skap og skyllekar samt opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.

Tilstandsrapport



Oversikt vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at det kan bli stående vanndammer som ikke renner til sluk. Selv om fallforholdene ikke er innenfor de kravene som var både når boligen ble bygget og i dag vil det ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg. På veggene er det baderomsplater som tettesjikt. Det er plastsluk i gulvet.



Sluk på vaskerommet

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved døren fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke det mest hensiktsmessige stedet å ta hull fra, men på grunn av at tilstøtende vegger forøvrig er yttervegg, brannskille eller vegg mot tekniskrom med store mengder vann el el-installasjoner ble det gjort en vurdering om at hullet ble tatt ved døren.

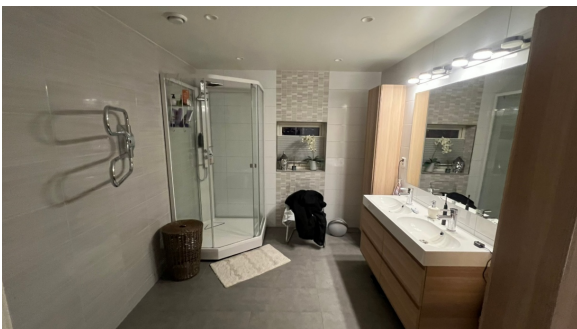


Hulltaking inn mot vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med duoservant. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover ferdigattest på boligen.



Bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Sluk under dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badet. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



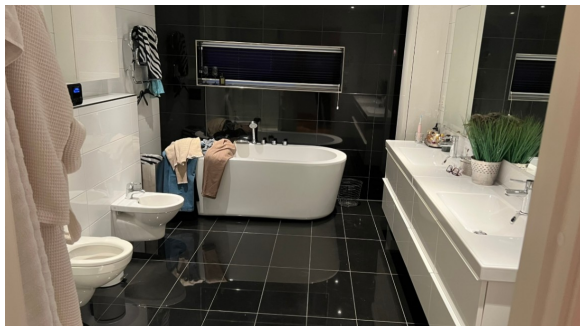
Fuktmålin mot badet på veggen mellom toalettet og dusjkabinettet

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje har fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder badekar, dusjkabinett, innredning med duoservant, bide og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon ut over ferdigattest på hele boligen.

Tilstandsrapport



Bad 2. etasje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk. Selv om fallforholdene ikke er innenfor de kravene som var både når boligen ble bygget og i dag vil det ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran som er synlig i kassen bak toalettet.



Sluket under badekaret

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, bidè, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot baderomsinnredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Futmåling i veggen mot badet

KJØKKEN

UNDERETASJE LEILIGHET B > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet B har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.



Kjøkken Leilighet B

UNDERETASJE LEILIGHET B > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE LEILIGHET C > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet c har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Tilstandsrapport



Kjøkken leilighet C

UNDERETASJE LEILIGHET C > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, to oppvaskmaskiner, platetopp, micro og stekeovn. Innredningen framstår som praktisk og moderne.



Hovedkjøkkenet

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er separate rørfordelerskap i alle boenhetene. Disse er besiktiget hver for seg. Den innvendige hovedstoppekranen er plassert i fordelerskapet i leilighet B, i tillegg er det interne stoppekraner til hver av boenhetene i de respektive fordelerskapene.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har tre balanserte ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Det er tre varmtvannsberedere i boligen, en i hver av boenhetene.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen har tre målere og egne sikringsskap, anleggene er vurder som helhet. Det er skjult installasjon med automatsikrede kurser.

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.

2013

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

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?

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren av lettklinkerblokk er ikke slemmet eller pusset under balkongdørene

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Slemming og pussing: Det første tiltaket er å slemme og pusse grunnmuren. Dette vil beskytte murverket mot fuktighet og forvitring. Slemming innebærer å påføre et tynt lag av sementbasert mørtel på murens overflate, mens pussing innebærer å påføre et tykkere lag av mørtel for å jevne ut overflaten og gi ekstra beskyttelse.

Forvitring/frostspreng: Lettklinkerblokker er porøse og kan forvitte over tid hvis de ikke beskyttes mot vær og vind. Dette øker risiko for skader på grunnmuren som vil kreve større tiltak som lokale utskiftinger.



Grunnmuren under balkongdør.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konsekvens av manglende rekkverk er økt risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støttemurer utenfor leilighetene mangler rekkverk.



Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng. På befaringstidspunktet var tomten snødekket.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

486 m²/486 m²

Enebolig: 2 Stue/kjøkken, 2 Vindfang, 8 Soverom, 4 Bad, 3 Gang, Garasje, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, Hall m/trapp, 2 Stuer, Kjøkken, Omklæringsrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 15 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 18 050 000

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

15 000 000

Konklusjon markedsverdi

15 000 000

Markedsvurdering

Generell beskrivelse av eiendommen og bygningen

Eiendommen ligger på Steingjerdet 1A, 9300 Finnsnes, i Senja kommune, med gårds- og bruksnummer Gnr 45, Bnr 381. Tomten er på 844,1 m², og bygningen er en enebolig med to utleiedeler, oppført i 2013 med et totalt bruksareal på 491 m². Boligen er utstyrt med vedovn, balansert ventilasjon og malte trevinduer med to- og tre-lags glass. Tilstanden er generelt god, men det er registrert fuktskader på utleiedører, manglende rekkverk på forstøtningsmur og enkelte avvik på våtrom.

Eiendommen har privat felles adkomstvei fra kommunal vei og ligger sentralt på Finnsnes, med kort avstand til skoler, butikker, kulturhus og kollektivtransport, inkludert hurtigbåtforbindelse til Tromsø (1t 15 min) og Harstad (1t 45 min). Finnsnes fungerer som et regionalt knutepunkt i Midt-Troms, og eiendommen ligger ca. 160 km fra Tromsø og 45 km fra Bardufoss lufthavn. Området er regulert til boligformål, og det er ingen registrerte skredfaresoner eller andre vesentlige miljøutfordringer.

Tomteverdi

Tomten på 844,1 m² har en lett skrånende topografi med fin utsikt og gode solforhold. Den er terrassert, asfaltert og steinsatt, med adkomst fra terrengnivå. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, og det pågår en revisjon av reguleringsplanen for Finnsnes sentrum.

Sammenlignbare tomter på Finnsnes har vært omsatt for 1,0–2,0 millioner kroner, mens tomtens tekniske verdivurdering er satt til 3 000 000 kr.

Teknisk verdi

Bygningens normale byggekostnad er beregnet til 16 750 000 kr, med et fradrag på 1 700 000 kr som følge av elde, forskriftsendringer og generelt vedlikeholdsbehov. Dette gir en total teknisk verdi på 15 050 000 kr.

Sammenlignbare salg

Markedet for eneboliger i Midt-Troms er stabilt, men det finnes få direkte sammenlignbare salg i denne prisklassen. For vurderingen av markedsverdi er det derfor relevant å inkludere nybygg, da flere nye boliger oppføres med utleiedeler, og prisklassen ofte ligger nærmere denne eiendommens verdi. Lokale entreprenører melder om økt oppdragsmengde, og selv om boligbyggingen generelt har hatt lavere oppstartsaktivitet de siste årene, har etterspørselen etter eneboliger vært stabil. Markedsvurderingen baseres på markedstrender og entreprenørers etterspørsel etter nye prosjekter, og det er derfor ikke mulig å fastsette en gjennomsnittlig m²-pris.

Leieinntekter

Eiendommen har to utleieenheter med en samlet årlig leieinntekt på omtrent 400 000 kr. Siden dette er en flermannsbolig, er leieinntektene skattepliktige, uavhengig av hvor stor del eier selv benytter, jf. skatteloven § 7-2 første ledd bokstav b.

Erfaringsmessig utgjør driftskostnader som vedlikehold, forsikring og kommunale avgifter ca. 450 kr/m² per år, men dette vil variere avhengig av eiers valg og inngåtte avtaler. Disse kostnadene kan helt eller delvis komme til fradrag ved skatteberegningen. Netto skattepliktig inntekt beskattes som kapitalinntekt med en sats på 22 %.

Pantekurans

Dette er en eiendom i høy prisklasse, og den vurderes som realiserbar innenfor de estimerte verdiene i dagens marked. På grunn av prisnivået kan det ikke utelukkes at omsetningstiden vil være lengre enn for mer standard boliger i Midt-Troms. Samtidig styrkes pantegrunnlaget av eiendommens tekniske verdi og stabile leieinntekter, selv om kjøpersegmentet for eiendommer i denne prisklassen kan være mer begrenset.

Eiendommens potensial

Eiendommen har et stabilt leiemarked og gode forutsetninger for videre drift som flermannsbolig. Vedlikeholdstiltak, som utbedring av registrerte avvik, kan bidra til å opprettholde og styrke verdien over tid. Markedet for eneboliger med utleiedeler er stabilt, og entreprenører melder om jevn etterspørsel etter lignende prosjekter. Selv om boligmarkedet i Midt-Troms er stabilt, kan større eiendommer ha noe lengre omsetningstid.

Salgbarhet

Eiendommen har høy standard, gode solforhold og to utleieenheter, noe som gir økonomisk forutsigbarhet. Den ligger sentralt på Finnsnes, i en region med stort arbeidsmarked og gode jobbmuligheter, noe som gjør området attraktivt for tilflyttere.

Samtidig er dette en eiendom i høy prisklasse, noe som kan begrense kjøpergruppen og føre til en lengre omsetningstid sammenlignet med rimeligere eneboliger i regionen. Markedet for eneboliger med utleiedeler er stabilt, og den jevne byggeaktiviteten i området understøtter eiendommens verdi. Likevel kan økonomiske rammevilkår som rentenivå og betalingsevne hos kjøpere påvirke omsetningstempoet.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	43 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	16 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	15 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 15 050 000

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.	3 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 3 000 000

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.	18 050 000
--	------------	-------------------

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

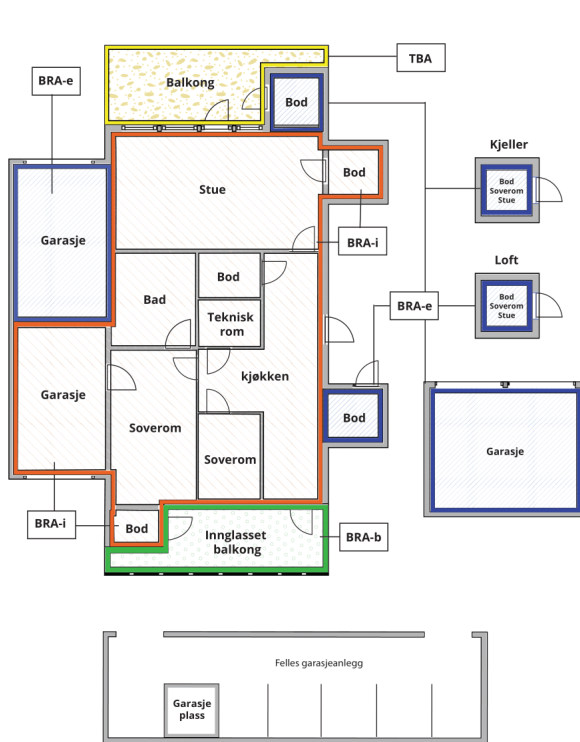
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje leilighet B	85			85	
Underetasje Leilighet C	86			86	
1. etasje	228			228	3
2. etasje	87			87	145
SUM	486				148
SUM BRA	486				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje leilighet B	Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Bad, Gang		
Underetasje Leilighet C	Stue/kjøkken, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad		
1. etasje	Garasje, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, Gang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Garderobe		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endringer vedrørende vinduer på fasadetegningene. Dette gjelder både antall, størrelser og plasseringer. I underetasjen er det tegnet inn to vaskerom. Disse er ikke bygget som våtrom, men som boder. Endringene på fasadene er søknadspliktig eller meldepliktig. Kontakt Senja Kommune for ytterligere undersøkelser om nødvendige tiltak for å lukke avviket.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke direkte rømningsvei fra soverommet i 2. etasje mot sør. Avviket går på vindusstørrelse og rømningsstige.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	409	77

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Anders Killie Solli	Takstingenør
	Bengt Arne Ludviksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	381		0	844.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steingjerdet 1 A

Hjemmelshaver

Ludviksen Bengt Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Steingjerdet 1 ligger i etablert boligområde på Finnsnes, som er administrasjonssenteret i Senja kommune. Det er kort avstand til byens fasiliteter. Avstanden til Tromsø er omtrent 70 kilometer i luftlinje, mens Bardufoss lufthavn ligger cirka 45 kilometer unna. Kjøretid til Tromsø med bil via E6 og E8 er omtrent 2 timer og 15 minutter, avhengig av vær- og føreforhold.

Området rundt Steingjerdet 1 er preget av tettbebyggelse, med en blanding av boliger, forretninger og offentlige tjenester. Finnsnes fungerer som et regionalt knutepunkt i Midt-Troms, med gode kollektivtransportmuligheter. Hurtigbåter forbinder byen med Tromsø på cirka 1 time og 15 minutter og med Harstad på omtrent 1 time og 45 minutter. Det er daglige anløp av Hurtigruten. Bardufoss lufthavn tilbyr flyforbindelser til andre deler av landet. Gisundbrua knytter Finnsnes til øya Senja, og fylkesvei 86 gir enkel tilgang til hovedveinettet.

Byens sentrum tilbyr et bredt spekter av handels- og servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek og bensinstasjoner. Det finnes flere barnehager i nærområdet, samt barneskoler og ungdomsskoler. Videregående opplæring tilbys ved Senja videregående skole, som har avdelinger i Finnsnes.

For fritidsaktiviteter finnes det flere muligheter i området. Finnsnes har idrettsanlegg, treningssentre og kulturtilbud som Finnsnes kulturhus. Nærområdet byr også på naturopplevelser med tilgang til sjø og skogsområder, samt tilrettelegging for friluftsliv. Det er skiløyper tilgjengelig for både klassisk og fristil, og om vinteren er det muligheter for alpint og andre vinteraktiviteter.

Bebyggelsen rundt Steingjerdet 1 består hovedsakelig av eneboliger og leilighetsbygg. Det er per nå ingen kjente reguleringsplaner som vil påvirke området direkte. Terrengtet er relativt flatt, noe som gir gode solforhold, spesielt i sommerhalvåret. Det er få naturlige hindringer som skaper skygge, noe som bidrar til lyse og trivelige omgivelser.

Adkomstvei

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er bebygget enebolig med to utleiedeler. Terrasert tomt som er asfaltert og steinsatt. Det er adkomst til underetasjen og 1. etasje fra terrengnivå.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

150 000

År

2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2025		Gjennomgått	8	Nei
Plan-, snitt- og fasadetegninger	10.02.2011		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	31.10.2013		Gjennomgått	2	Nei
Kommunal info	16.01.2025		Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK8341>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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