

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Botnhamnveien 772, 9373 BOTNHAMN

 SENJA kommune

 gnr. 106, bnr. 95

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2066

Eiendomsverdi ref nr: TF1597

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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

 TG 0

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.

 TG 1

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.

 TG 2

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.

 TG 3

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.

 TG IU

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: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besikket fra takfot i stige. Tarrenner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass og trevinduer med koblet glass .

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt ytterdør i tre.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

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

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har baderomsplater og lettklinkerblokk på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk

på kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet. Det er montert el-billader i garasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2017.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

Eier opplyser om at oljetanken er fjernet i forbindelse med utbygging.

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	266 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

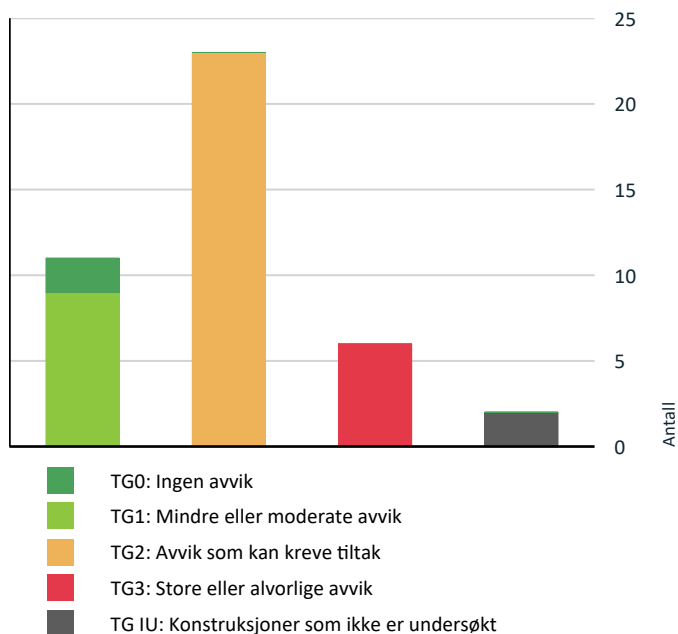
Enebolig

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

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Altanen fra stuen er ikke på plantegningen. Plantegningen på loftet stemmer ikke med dagens planløsning. Bod i 1. etasjen er vaskerom. Avvikene er søknadspliktige.

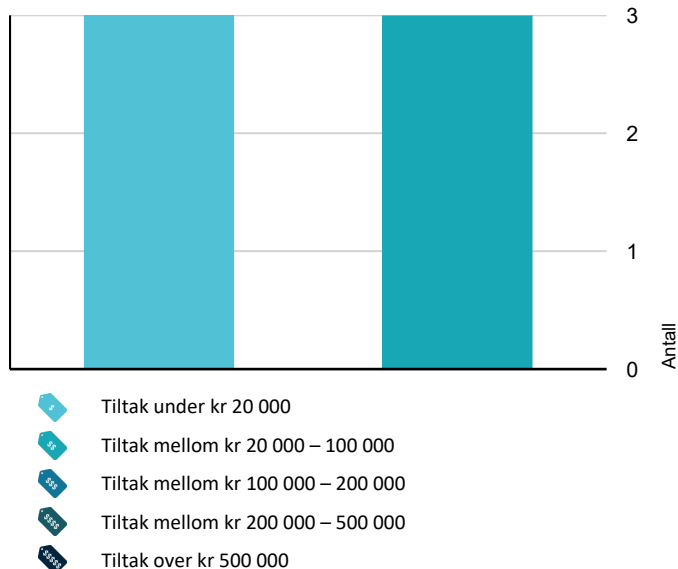
Sammendrag av boligens tilstand

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 Hans Jean Andersen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Botnhamnveien 772, 9373 BOTNHAMN. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

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 -6°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.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot i 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 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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Nedløpene er ført under bakken, og det er ikke mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Takrennen ved hovedytterdøren er bulkete.

Det er montert snøstopper på taket over døren, men det er ikke montert snøstopper på resten av altanen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

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

Det er registrert kondens, svertesopp og mugg i taktro mot sør. Fuktmålinger i sperre og taktro ved svertesopp og mugg viser at trefibrene er mettet med vann. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.

Inspeksjonen viser at konstruksjonen ikke er ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Det er etter befaring montert ventil i røstene. Tiltaket er ment å bedre lufting, men det foreligger usikkerhet knyttet til om dette vil gi tilstrekkelig og varig effekt over tid, da langtidsvirkningen ikke kan dokumenteres på nåværende tidspunkt.

Det er åpninger mellom isolasjonen, og loftsluken er ikke tett eller isolert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 19 mm på kjøkkenet i 1. etasje på hele rommet.

Det er målt høydeforskjell på ca. 31 mm i gangen på loftet innenfor to meter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom/Teknisk rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Servanten er ikke tilkoblet varmtvann, og kaldtvannet er tilkoblet via fleksibel slange.

Servanten har malingsflekker. Toalettet er montert høyt. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk. Det er heller ikke synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mykfugen mellom baderomsplaten og bunnlisten har stedvis svikt.

Rørgjennomføringen i baderomsplaten ved servanten er utett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er avvik:

Ved inspeksjon av sluk er det påvist at slukmansjettene er for stor til å få opp vannlåsen. Rørgjennomføringer til servant og vaskemaskin er utette.

Det er ikke fuget mellom baderomsplatene og aluminiumslisten på en vegg, denne er utenfor våtsonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkningen og undertaket på opprinnelig del av bygningen. Det er ukjent type undertak på opprinnelig del. Manglende kjennskap til undertakets type og utførelse innebærer usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet, lufting og generelle tekniske tilstand.

Takvinkelen på tilbygget er ifølge takplan 8 grader. Minste anbefalte takvinkel for større profilerte metallplater er 10 grader. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type undertak som er benyttet, eller om dette er godkjent for bruk ved denne takvinkelen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er i henhold til gjeldende krav.

Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å inspisere denne nærmere. Inspeksjonen ble kun utført fra takfot med stige, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Dette begrenser vurderingsgrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Det er avvik:

Det er påvist at fliser i gangen er løse, det er noe fuktsvelling i gulvet på soverommet på loftet og det er merker etter tidligere varmpumpe. Det er brukt veggplater med forskjellige farger på samme rom.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned til beslaget. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

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

Det er avvik:

Det er observert saltutslag på veggen i kjelleren. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kan skyldes kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv, kondensering, eller tilførsel av snø via bil.

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

Det er avvik:

Vinduet på boden er ikke ferdigstilt, innvendig eller utvendig.

Vinduer med koblet glass er værslitte.

På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplaten er ikke forsvarlig innkledd.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedytterdøren er utett mellom pakningen og karmen.

Balkongdøren er utett og tar i karmen ved åpning og lukking.

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

Det er avvik:

Det er liten frihøyde over trappen, og trappen er bratt med små inntrinn.

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

Det er avvik:

Altanen har langt spenn på bjelkene fra veggen til drageren, og det er også et langt overheng utenfor drageren. Det er viktig at altanen må måkes jevnlig for snø for å redusere risikoen for konstruksjonssammenbrudd.

Konstruksjonen er fundamentert på steiner plassert på terreng, noe som kan påvirkes av tele.

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

Det er avvik:

Dør i kjelleren har slitasje og tar i karmen ved åpning og lukking. Enkelte andre dører i boligen mangler tropper i karmene samt at gjæringer på listverk bør flikket.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen er fundamentert på steiner og stokker plassert på terreng, noe som kan påvirkes av tele.

! Innvendig > Mus [Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist at det ikke er ventil i stuen i 1. etasjen og et soverom på loftet (loftstue).

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

Det er avvik:

Varmepumpen er tilkoblet via skjøteledning, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast elektrisk installasjon. Det anbefales at varmpumpen tilkobles en fast installasjon utført av autorisert elektriker.

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

Det er avvik:

Knastepappen er ikke avsluttet med list eller beslag i toppen, noe som medfører at overgangen mellom grunnmur og vegg ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vanninntrengning.

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

Det er avvik:

Det er påvist sprekkdannelse i grunnmuren.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved badekar.

Det er tegn til at listverket over badekaret har vært utsatt for fuktighet.

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

Det er avvik:

Det er påvist avvik fra krav til høydeforskjell og fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjens nedslagsfelt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dekselet til badekaret er festet med strips.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er betydelig høydeforskjell i skjøten mellom benkeplatene, noe som kan påvirke både funksjon og estetikk.

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

Det er avvik:

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

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

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på trappen ned til underetasjen.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp ned til underetasjen er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet til loftet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapp ved stuen. Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift, garasjen er ikke gasstett.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Nøyaktig byggeår kan avvike fra dette. Om nøyaktig byggeår er vesentlig for potensielle kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg og renovering.	Eieren opplyser om at boligen er tilbygget og renoveret.
------	------------------------	----------------------------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen på tilbygget er utført som ufaglært egeninnsats.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket på opprinnelig del av bygningen. Det er ukjent type undertak på opprinnelig del. Manglende kjennskap til undertakets type og utførelse innebærer usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet, lufting og generelle tekniske tilstand.

Takvinkelen på tilbygget er ifølge takplan 8 grader. Minste anbefalte takvinkel for større profilerte metallplater er 10 grader. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilken type undertak som er benyttet, eller om dette er godkjent for bruk ved denne takvinkelen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningen er i henhold til gjeldende krav.

Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å inspisere denne nærmere. Inspeksjonen ble kun utført fra takfot med stige, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Dette begrenser vurderingsgrunnlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på valgt undertak og dets egnethet for lav takvinkel, for å redusere usikkerhet om løsningen tilfredsstillende gjeldende krav.

Videre bør det gjennomføres en nærmere inspeksjon av taktekingen når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved denne befaringsen.

Dersom undertak eller takteking ikke er tilpasset takvinkelen, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden og kan medføre skjulte skader.



Taktekingen er snødekt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tarrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpene er ført under bakken, og det er ikke mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Takrennen ved hovedytterdøren er bulkete.

Det er montert snøstopper på taket over døren, men det er ikke montert snøstopper på resten av altanen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrennen ved hovedytterdøren bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre god vannavledning og forhindre vannskader på fasade og grunnmur.

Det anbefales å undersøke løsningen for nedløp under bakken for å avdekke eventuell risiko for tette rør eller feil bortledning av vann, da dette kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Det må monteres snøstopper på resten av altanen for å redusere risikoen for snøras og påfølgende skader på personer eller eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere over hele altanen.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Tilbygget er utført som ufaglært egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.



Det er ikke montert musesperre bak kledningen.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert fra loftsuke og mot sør. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende gulv og lav høyde.

Det er registrert kondens, svertesopp og mugg i taktro mot sør. Fuktmålinger i sperre og taktro ved svertesopp og mugg viser at trefibrene er mettet med vann. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.

Inspeksjonen viser at konstruksjonen ikke er ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Det er etter befaring montert ventiler i røstene. Tiltaket er ment å bedre lufting, men det foreligger usikkerhet knyttet til om dette vil gi tilstrekkelig og varig effekt over tid, da langtidsvirkningen ikke kan dokumenteres på nåværende tidspunkt.

Det er åpninger mellom isolasjonen, og loftsluken er ikke tett eller isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig lufting/ventilering i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, svertesopp, mugg og fuktskader i trekonstruksjonen.

Åpninger mellom isolasjonen og utetthet i loftsluken bør utbedres for å hindre varmetap og ytterligere fuktproblemer.

Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på takkonstruksjonen, redusert levetid og økte utbedringskostnader.

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

Kostnadsestimatet er for prosjektering av utbedring av forhold på kaldt loft. Kostnader for å iverksette de prosjekterte tiltakene vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Svertesopp.



Mugg.



Kondens.



Fuktmåling.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har ukjent konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare takkonstruksjonens oppbygning og tilstand.

Konsekvensen av manglende innsyn er at skjulte feil eller mangler kan forekomme, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned til beslaget. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppbrett i endene på beslagene, og omrammingen bør avsluttes med tilstrekkelig klaring over vannbrettbeslaget.

Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG2 Vinduer underetasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på boden er ikke ferdigstilt, innvendig eller utvendig.

Vinduer med koblet glass er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet på boden bør ferdigstilles både innvendig og utvendig for å hindre fuktinntrengning og varmetap.

Værslitte vinduer med koblet glass bør vedlikeholdes, overflatebehandles eller eventuelt byttes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.



Vinduet på boden.



Værslitt vindu.



Vinduet på boden.

TG2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og malt ytterdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdøren er utett mellom pakningen og karmen.

Balkongdøren er utett og tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hovedytterdøren bør utbedres med nye pakninger eller justere låsekassen for å sikre tetthet mot trekk og varmetap.

Balkongdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen og at den tetter tilstrekkelig mellom dørblad og karm, for å redusere risiko for varmetap og fuktskader.



Utett mellom karm og pakning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøylar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen har langt spenn på bjelkene fra veggen til drageren, og det er også et langt overheng utenfor drageren. Det er viktig at altanen må måkes jevnlig for snø for å redusere risikoen for konstruksjonssammenbrudd.

Konstruksjonen er fundamentert på steiner plassert på terreng, noe som kan påvirkes av tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å forsterke bjelkene og redusere overhengen for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Fundamenteringen bør forbedres for å unngå setningsskader som følge av tele, da dagens løsning med steiner på terreng gir økt risiko for bevegelse og skjevheter i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå konstruksjonssvikt eller skader på altanen, spesielt ved store snømengder eller telehiv.



Altan fra stuen.



Fundamentering.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er fundamentert på steiner og stokker plassert på terreng, noe som kan påvirkes av tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamenteringen bør forbedres for å unngå setningsskader som følge av tele, siden dagens løsning med steiner på terreng gir økt risiko for bevegelse og skjevheter i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå konstruksjonsskader på altanen, spesielt ved telehiv.



Fundamentering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at fliser i gangen er løse, det er noe fuktsvelling i gulvet på soverommet på loftet og det er merker etter tidligere varmepumpe. Det er brukt veggplater med forskjellige farger på samme rom.

Konsekvens/tiltak

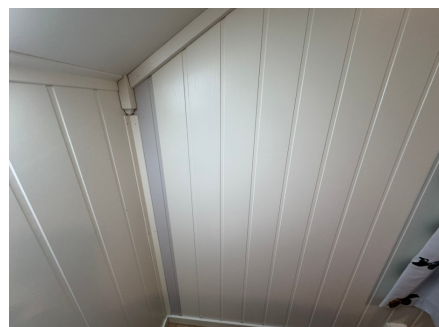
- Tiltak:

Løse fliser i gangen bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert brukervennlighet.

Fuktsvelling i gulvet på soverommet på loftet bør utbedres.



Løse fliser i gangen.



Veggplater med forskjellig farge.

Tilstandsrapport

⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 19 mm på kjøkkenet i 1. etasjen på hele rommet.

Det er målt høydeforskjell på ca. 31 mm i gangen på loftet innenfor to meter.

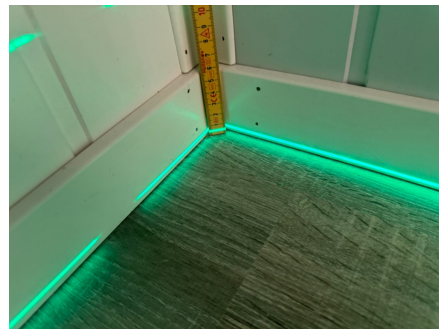
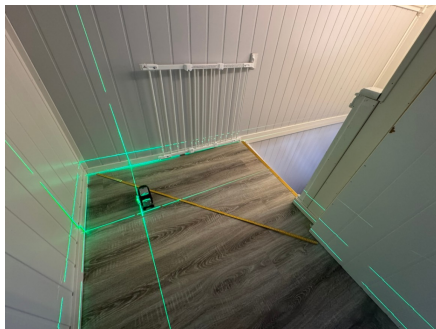
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. 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. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Sist tilsyn 15.09.2025.

⚠ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert saltutslag på veggen i kjelleren. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kan skyldes kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv, kondensering, eller tilførsel av snø via bil.

På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fukttilgang til grunnmuren, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuksikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.

Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon).



Tegn til slatutslag på grunnmuren.



Synlig isopor ved vinduet i underetasjen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten frihøyde over trappen, og trappen er bratt med små inntrinn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden over trappen og utbedre trappens utforming, for å redusere risikoen for fallulykker og bedre tilgjengeligheten. Bratt trapp med små inntrinn kan medføre økt fare for snubling og skader.



Små inntrinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dør i kjelleren har slitasje og tar i karmen ved åpning og lukking. Enkelte andre dører i boligen mangler tropper i karmene samt at gjæringer på listverk bør flikket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren i kjelleren bør justeres og eventuelt utbedres for å hindre videre slitasje og funksjonsproblemer.

Manglende tropper i karmene og gjæringer på listverk bør utbedres for å sikre god estetikk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, redusert brukervennlighet og risiko for ytterligere skader på dører og karmen.

Mus

Beskrivelse

Jeg har funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Spor etter mus på kaldloftet.



Spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som ufaglært egeninnsats. Erfaringsmessig vil det være større risiko for at det oppstår fuktskader på våtrom som er utført av ufaglærte. Ved skader på slike våtrom kan det bli gitt redusert forsikringsdekning.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Badet.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved badekar.

Det er tegn til at listverket over badekaret har vært utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må benyttes fuktbestandige materialer ved vinduet i våtsonen, eller vinduet bør beskyttes mot direkte vannsprut.

Dagens løsning medfører risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon, noe som kan føre til råte og redusert levetid.



Vindu i våt sone.



Fuktskader på listverk.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til ca. 3 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 24 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik fra krav til høydeforskjell og fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilstrekkelig fall i dusjens nedslagsfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall i dusjzonen for å sikre at vann ledes effektivt til sluk.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling utenfor slukområdet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid på gulvet.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mykfugen mellom baderomsplaten og bunnlisten har stedvis svikt.
Rørgjennomføringen i baderomsplaten ved servanten er utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfugen mellom baderomsplaten og bunnlisten bør utbedres, og rørgjennomføringen ved servanten må tettes for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svikt i mykfugen.



Sluk.



Det er ikke tett rundt avløpsrøret.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekselet til badekaret er festet med strips.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dekselet til badekaret bør festes med originale eller egnede festemidler for å sikre stabilitet og forhindre at det løsner. Dagens løøsning med strips kan redusere tilgjengeligheten under badekaret.



Dekselet er stripset fast.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering fra varmt rom kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i svill under terskel uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling i svill under terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerommet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er utført som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm fra døren til sluken. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 28 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hull lyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør tilstanden overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flis eller fuger. Ved økt bevegelse eller skade kan det bli nødvendig med utbedring for å unngå at fukt trenger ned i konstruksjonen og forårsaker ytterligere skader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er avvik:

Ved inspeksjon av sluk er det påvist at slukmansjetten er for stor til å få opp vannlåsen.

Rørgiennomføringer til servant og vaskemaskin er utette.

Det er ikke fuget mellom baderomsplatene og aluminiumslisten på en vegg, denne er utenfor våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

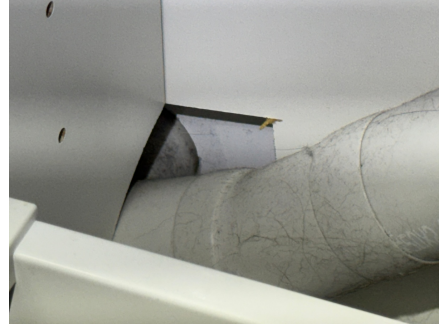
Tilstandsrapport

Slukmansjetten må utbedres slik at vannlås kan tas ut for inspeksjon og rengjøring. Rørgjennomføringer til servant og vaskemaskin må tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Fuging mellom baderomsplater og aluminiumslist bør også utføres, selv om dette er utenfor våtsonen, for å redusere risiko for fuktskader. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer, skjulte fuktskader og økt fare for råte og mugg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utett rørgjennomføring.



Utett rørgjennomføring.



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er betydelig høydeforskjell i skjøten mellom benkeplatene, noe som kan påvirke både funksjon og estetikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres slik at benkeplatene får jevn høyde i skjøten, for å sikre god funksjon og estetisk utseende.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for fuktskader i skjøten.



Stor høydeforskjell i benkeplaten ved skjøten.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i svill under terskel uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen er montert som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har baderomsplater og lettklinkerblokk på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant og vegghengt toalett. Toalettrommet er utført som ufaglært egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten er ikke tilkoblet varmtvann, og kaldtvannet er tilkoblet via fleksibel slange. Servanten har malingsflekker. Toalettet er montert høyt. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk. Det er heller ikke synliggjøring av lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på toalettrommet for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader.

Servanten bør tilkobles varmtvann for å oppfylle normal brukskomfort.

Fleksibel slange på kaldtvannstilkoblingen må skiftes til fast rør for å redusere risiko for lekkasje.

Toalettet bør vurderes senket til normal høyde for å sikre brukervennlighet.

Det bør etableres løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere lekkasjesikring, for å unngå skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vanntilkoblingen.



Servanten.



Det er ikke spalte for å synliggjøre lekkasjevann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier opplyser om at innvendige vannledninger er byttet 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser om at innvendige avløpsrør er byttet 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist at det ikke er ventil i stuen i 1. etasjen og et soverom på loftet (loftstue).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i stuen i 1. etasje og i soverommet på loftet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmepumpe underetasje

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmpumpe i garasjen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er tilkoblet via skjøteledning, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter for fast elektrisk installasjon. Det anbefales at varmpumpen tilkobles en fast installasjon utført av autorisert elektriker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør tilkobles en fast elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker for å oppfylle gjeldende forskrifter.

Bruk av skjøteledning øker risikoen for overbelastning, varmeutvikling og brannfare.



TG 1 Varmepumpe 1. etasje

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmpumpe i stuen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet. Det er montert el-billader i garasjen.

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.

1959

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

Ja Freas

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på installasjon av totalrenovert bolighus, all insallasjon er nytt bortsett fra halve kjelleren som ikke er rørt bortsett fra tilkobling. Kunde har selv stått for plassering av spotter i tak, ellers er insallasjonen utført av Freas.

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 Om el-billaderen, stekeov og mye annet står på kan det forekomme at sikringern går, dette er løst med smartoveråking som justerer ned effekten på el-billaderen

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2017.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knastepappen er ikke avsluttet med list eller beslag i toppen, noe som medfører at overgangen mellom grunnmur og vegg ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres list eller beslag på toppen av knastepappen for å hindre at vann og snø kan trenge inn bak pappen.

Når knastepappen står åpen i toppen, kan nedbør og overflatevann renne bak pappen og ledes direkte ned mot grunnmuren i stedet for bort fra konstruksjonen. Dette kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og redusert effekt av den utvendige fuktsikringen.



Det er ikke montert list eller beslag i toppen av knastepappen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekkdannelse i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom sprekkdannelsen ikke utbedres, kan det føre til økt fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som igjen kan gi frostskafer, videre oppsprekking og redusert bæreevne over tid. Fukt i grunnmuren kan også føre til muggvekst, dårlig inneklime og skader på innvendige konstruksjoner.

Aktuelle tiltak avhenger av sprekens omfang og utvikling. Mindre og stabile sprekker kan overvåkes over tid og eventuelt tettes med egnet reparasjonsmørtel eller elastisk fugemasse for å hindre fuktinntrengning. Ved større eller aktive sprekker kan det være nødvendig med mer omfattende konstruktive tiltak, som forsterkning av muren eller tiltak i grunnen for å stoppe setninger.



Eksempel på sprekkdannelse i grunnmuren.



Eksempel på sprekkdannelse i grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for vanninntrengning eller andre skader på bygningen.

Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser om at oljetanken er fjernet i forbindelse med utbygging.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på trappen ned til underetasjen.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp ned til underetasjen er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet til loftet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapp ved stuen
Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk på altan er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift, garasjen er ikke gasstett.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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 radonverdiene.

Det bør monteres rekkverk og håndløper på trappen ned til underetasjen, samt sikre at åpninger mellom trinn tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet til loftet, for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør økes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp ved stuen for å redusere risikoen for fall og personskade.

Rekkverket på altan bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å sikre mot fall og ivareta personsikkerheten.

Avvik i branncelleinndeling, herunder manglende gasstetthet mellom garasje og bolig, bør utbedres for å redusere risikoen for spredning av brann og farlige gasser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
244 m²/244 m²

Enebolig: 5 Bod, Garasje, Toalettrom, 2 Gang, Bad, Vaskerom, 4 Soverom, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Kr 2 150 000

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

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

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	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Botnhamnveien 372 ,9373 BOTNHAMN 141 m ² 1988 4 sov	08-01-2026	2 150 000	2 090 000		2 090 000	13 933
2 Botnhamnveien 856 ,9373 BOTNHAMN 70 m ² 1886 1 sov	03-08-2022	800 000	910 000		910 000	13 000
3 Botnhamnveien 448A ,9373 BOTNHAMN 155 m ² 1977 4 sov	08-01-2018	1 650 000	1 600 000		1 600 000	12 403
4 Botnhamnveien 810 ,9373 BOTNHAMN 95 m ² 1953 5 sov	04-07-2024	2 100 000	2 050 000		2 050 000	8 542
5 Botnhamnveien 642 ,9373 BOTNHAMN 196 m ² 1975 4 sov	02-09-2024	1 350 000	1 325 000		1 325 000	6 760

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 taksmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer 2025.	Kr.	10 397
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

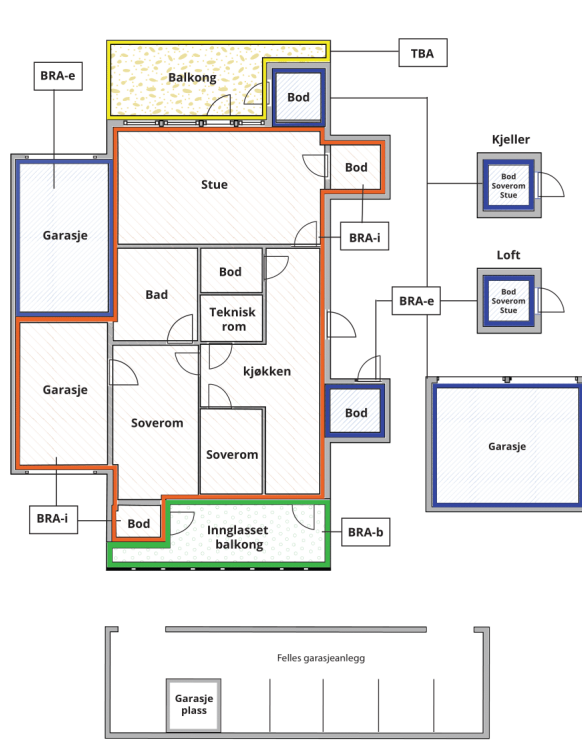
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	103			103	
1. etasje	107			107	79
Loft	34			34	
SUM	244				79
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, garasje, toalettrom/teknisk rom		
1. etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, stue, kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Altanen fra stuen er ikke på plantegningen. Plantegningen på loftet stemmer ikke med dagens planløsning. Bod i 1. etasjen er vaskerom. Avvikene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Hans Jean Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	106	95		0	4929.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Botnhamnveien 772

Hjemmelshaver

Andersen Hans Jean

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Botnhamn, etter lokal uttale Botnhamna, er et bygdesamfunn på Nord-Senja i Troms. Bygda tilhører Senja kommune og ligger langs vestsiden av fjorden Stønnesbotn. Bygda ligger ca 54 km nordover på Senja fra Finnsnes. Botnhamn skole betjener grunnkretsene Botnhamn, Stønnesbotn og Baltsfjord. Innbyggertall i grunnkretsen ca. 280 (2015).

I sentrum av bygda finner du både dagligvarehandel med kafe` og selvbetjente drivstoffpumper. I bygden er det skole og barnehage.

Botnhamn ungdoms- og idrettslag drifter idrettsanlegg og samfunnshus i bygden.

På Fjordbotn camping er det båtutleie og gatekjøkken. Til campingplassen er det ca.13 km.

Området for øvrig består av spredt bolig og fritidsboligbebyggelse i maritimt miljø med nærhet til sjøen.

Tur og rekreasjonsområder ved sjø og i skog/fjell i umiddelbar nærhet. Det er fergeforbindelse mellom Botnhamn og Brensholmen.

Botnhamn er ett lokalsamfunn som i all hovedsak er rettet mot fiskeri og havbruksnæringen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat felles vannverk.

Tilknytning avløp

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 regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

1969/4451-73/80 RETTIGHET. 05.12.1969 RETTIGHETSHAVER: BOTNHAMN VANNVERK SA. ORG.NR: 870224222. LEIEAVTALE. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER.

1953/401675-4/80 BESTEMMELSE OM VEG. 01.09.1953 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:106 BNR:11. Bestemmelse om vannrett

1969/4460-1/80 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. 05.12.1969 Rettighetshaver BOTNHAMN VANNVERK AL. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

1972/3586-1/80 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. 29.08.1972 Vegvesenets betingelser vedtatt.

1985/8373-1/80 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. 18.11.1985 Vegvesenets betingelser vedtatt.

2017/545875-1/200 JORDSKIFTE. 24.05.2017 21:00 Jordskiftesak 17-010320RFA-JTRM Botn ytre, gnr.106. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter på 5530-106/11:

1953/401675-3/80 BESTEMMELSE OM VEG. 01.09.1953 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:106 BNR:95. Bestemmelse om vannrett. Bestemmelse om beiterett.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.02.2026		Gjennomgått	40	Nei
Egenerklæringsskjema	15.02.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.