

Verditakst for landbrukseiendom

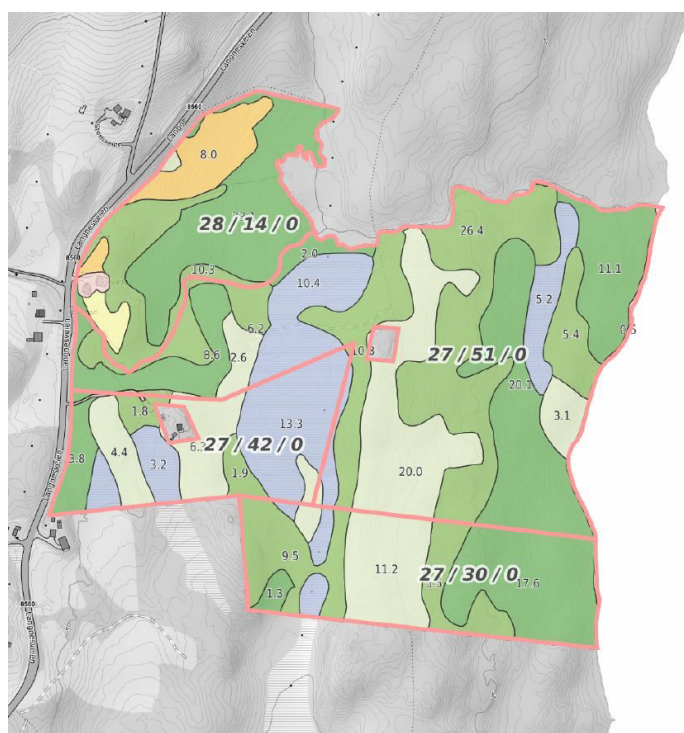
📍 Langnesveien 751, 9309 FINNSNES

📖 SENJA kommune

gnr/bnr 27/51, 27/30, 28/14, 27/42

Markedsverdi

1 400 000



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1938

Referansenummer: RF4140

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Gyldig rapport

06.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	10,7	1 250	13 375
Skog	166,5	430	71 535
Uproduktig skog og utmark	884,0	150	132 600
Jakt og fiske			27 500
Driftsbygninger			20 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 150 000
Eiendommens totale verdi			1 415 010

Mandat

BRATAKST ved TeGova-sertifisert takstingenør Anders Killie Solli er på vegne av Lisa Wenche Hansen, som er hjemmelshaver til eiendommen, bedt om å utarbeide en landbrukstakst over følgende eiendommer:

- Gnr. 27 Bnr. 30 – "Farkevika"
- Gnr. 27 Bnr. 42 – "Utby II"
- Gnr. 27 Bnr. 51 – "Solvang II"
- Gnr. 28 Bnr. 14 – Hovedbruket med tun/bebyggelse
(Adresse: Langnesveien 751, 9302 Finnsnes)

Disse eiendommene utgjør en samlet driftsenhet og skal vurderes som én helhetlig eiendom i denne verdivurderingen.

Oppdragsbeskrivelse

Taksten er rekvirert av Guri Vilseth, datter av hjemmelshaver, i anledning salg i det åpne marked. Hjemmelshaver har overtatt eiendommen som arv og har aldri bebodd, brukt eller forvaltet eiendommen. Det foreligger derfor ikke brukererfaringer eller driftsbasert informasjon fra eier.

Det presiseres at Anders Killie Solli, BRATAKST, parallelt med utarbeidelse av denne landbrukstaksten, også har fått i oppdrag å gjennomføre en tilstandsrapport for boligen på eiendommen etter gjeldende forskrifter og standarder for tilstandsanalyse (NS 3600).

Ved eventuell motstrid mellom opplysninger i denne landbrukstaksten og den separate tilstandsrapporten, skal opplysninger fra tilstandsrapporten legges til grunn ved vurdering av bygningens tekniske tilstand og verdi. Dette for å sikre faglig konsistens, etterprøvbarhet og presis dokumentasjon i henhold til metodiske krav.

Formål med oppdraget

Formålet med taksten er å etablere en realistisk og dokumentert markedsverdi ved fritt salg, basert på eiendommens landbruksmessige produksjonsgrunnlag, ressursgrunnlag, bebyggelse, rettigheter og heftelser. Taksten skal kunne benyttes ved salg, som beslutningsgrunnlag for involverte parter og ved eventuelt eierskifte.

Rammene for verdsettelsen

Verdsettelsen gjennomføres i henhold til:

- Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 – retningslinjer for verdisseting av landbrukseiendommer ved konsesjon.
- Jordlova, Konsesjonslova og Odelslova, med særlig vekt på odelsgrunnlag, boplikt og arealkrav.
- Forskrift om priskontroll ved konsesjon (priskontrollgrense 35 daa fulldyrka og overflatedyrka jord).
- NS 3940:2023 benyttes ved arealmåling av bebyggelse.

Senja kommunes vedtak datert 24.09.2025 (ref. [dokument: Melding om vedtak i jordlovsbehandling – fradelinger fra landbrukseiendom, Gbnr. 23/10]) legges til grunn som rettslig ramme:

Senja Kommune har vedtatt at driftsenheten skal splittes, og at kun de ovennevnte eiendommene skal inngå i denne taksten. Eventuelle andre bruksnumre i hjemmelshavers eie holdes utenfor vurderingen.

Metodikk og vurdering

Takseringen skjer etter prinsippene for:

- Avkastningsverdi for jord- og skogareal.
- Teknisk verdi for bebyggelse, justert for tilstand, funksjonalitet og bruksverdi.
- Justering for rettigheter, servitutter, leieforhold, beiteretter eller heftelser som påvirker omsetningsverdien.
- Samlet vurdering skjer som helhetlig verdivurdering av en landbrukseiendom, ikke som deltakster per teig/bruksnummer.

Rapportering og leveranse

Takstdokumentasjonen skal inneholde:

- Kortfattet eiendomsbeskrivelse
- Arealstatus
- Juridiske forhold
- Bebyggelse og teknisk vurdering
- Rettigheter og heftelser
- Sluttverdi med metodegrunnlag.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

04.8.2025

Anders Killie Solli
Nina Hansen

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	27	51	0	0	135231 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Hansen Lisa Wenche

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	27	30	0	0	48842,1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Hansen Lisa Wenche

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	28	14		0	45807,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Hansen Lisa Wenche

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	27	42		0	37653,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

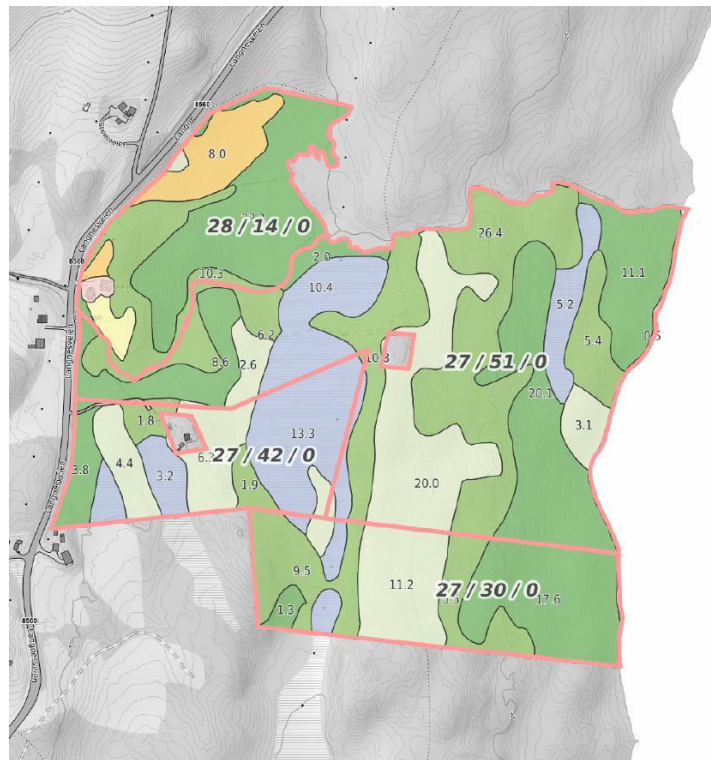
Hjemmelshaver

Hansen Lisa Wenche

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2025

Arealgrunnlag



Juridisk status

Odelsloven

Eiendommene er ikke odleseieendommer etter §2 i Odleslova

Konsesjonsloven

Eiendommene er konsesjonspliktige.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det er ingen kjente jordleieavtaler på eiendommen.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksopplysninger – Kommentar og vurdering

Eiendommene som inngår i den samlede driftsenheten til Rogstad (Gnr. 27 Bnr. 30, 42, 51 og Gnr. 28 Bnr. 14) er alle registrert med Lisa Wenche Hansen som hjemmelshaver. Ervervet er gjennomført ved uskifte etter avdøde Hans Ivar Hansen, og tinglyst den 23.05.2025. Det er ikke tinglyst noen pengeheftelser på noen av eiendommene.

Forkjøpsrett

For Gnr. 27 Bnr. 51 ("Solvang II") er det tinglyst en forkjøpsrett til fordel for Trygve Hansen, datert 21.12.1959. Det fremgår ikke av grunnboken om forkjøpsretten er tidsbegrenset, utløst, eller om den er falt bort ved generasjonsskifte. Slike gamle rettigheter kan ha bortfalt ved passivitet, død eller rettsavklaring, men det anbefales at rettigheten undersøkes nærmere, spesielt ved forestående salg. Dette gjelder særlig dersom Trygve Hansen eller hans rettsetterfølgere fortsatt er i live eller har gjort krav gjeldende tidligere.

Adkomstrett

Gnr. 27 Bnr. 42 ("Utby II") er tillagt adkomstrett for eiendommene 27/88 og 27/89, med tinglyste rettigheter fra 2011. Dette er servitutter som gir varig ferdselsrett og som følger eiendommen. Det er ikke oppgitt nøyaktig trasé for adkomsten i grunnboken, og omfanget bør vurderes konkret på kart og ved befaring. Disse rettighetene kan ha konsekvens for eventuell disponering og verdi av grunnen.

Jordskifte og grunneierrettigheter

Både 27/30 ("Farkevika") og 27/51 ("Solvang II") er omfattet av jordskiftesak 1900-2015-0034 Rossfjordvassdraget, som er tinglyst i grunnboken. Det følger av jordskiftedommen (jf. rettsbok opplastet) at eiendommene er:

- Tilknyttet Rossfjordvassdragets grunneierlag, og er dermed bundet av dets vedtekter.
- Innehaver av fiskerett i vassdraget, fordelt etter eierandel og sonering fastsatt i saken.

Det følger videre at rettighetene til fiske er knyttet til fast eiendom og ikke kan skilles fra grunneiendommene. Dette gir en potensiell merverdi knyttet til rekreasjon, utleie eller egen bruk. Vedtektene for grunneierlaget regulerer både organisering, andelsfordeling og eventuell bruk av fiskeressursen.

Sammendrag og vurdering

Det foreligger ingen pengeheftelser på eiendommene. Det er tinglyst enkelte bruks- og forvaltningsrettigheter, særlig knyttet til adkomst og fiskerett. Disse vurderes som normale for eiendommer i denne typen landskap og struktur, og er ikke til hinder for ordinær bruk eller omsetning.

Forkjøpsretten på Gnr. 27 Bnr. 51 anbefales særskilt undersøkt, og dette bør gjøres før et eventuelt salg gjennomføres. Rettsgrunnlaget for jordskifte og fiskerett fremstår som klart definert gjennom domstolsavgjørelsen.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	8,8 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	1,9 daa	10,7 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	88,4 daa	
Skog av middels bonitet	78,1 daa	
Skog av lav bonitet		166,5 daa
Uproduktiv skog	50,4 daa	
Myr	38,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark		
Åpen grunnlendt fastmark		88,4 daa
Bebygdt, vann, bre	1,9 daa	
Ikke klassifisert		1,9 daa
Sum		267,5 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	8,8	Nei		50	440
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	1,9	Nei		50	95
Sum jordbruksareal	10,7				535
				Verdi	13 375

Opplysningkilder, beskrivelse

De dyrkbarearealene på eiendommen er begrodd med kratt og busker. Det vil ikke være mulig å slå disse markene uten oppdyrking.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	884,0	Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 132 600
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	88,4	500	44 200		
Skog av middels bonitet	78,1	350	27 335		
Skog av lav bonitet					

Sum	166,5	71 535	Total produktiv skogverdi:	Kr. 71 535
Innestående skogfondkonto	0,0		Totalverdi skog og utmark:	Kr. 204 135

Opplysningskilder, beskrivelse

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

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

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

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

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 100	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 27 500
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt er basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er 4kr/daa noe som er gjengs for området.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Det er ingen sikre opplysninger om byggeår for boligen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

UTVENDIG

Taktekkingen er av metallplater. Hoved taket er besikket fra bakkenivå. Taket over tilbygget mot sør er inspisert fra soveromsvindu i 2. etasje

Takrenner av plast og metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasadene har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduenes alder strekker seg fra byggeår og frem mot 2007.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Det er bygget veranda på to sider av boligen. Det er benyttet impregneret trevirke til bjelkelag og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongsøyler.

INNENDIG

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

I 1. etasje er det etasjeskiller av trebjelkelag over uoppvarmet areal og krypekjeller. I 2. etasje er det trebjelkelag over boligrom.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Gulvet og veggene er av betong. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at de fleste overflater er betong, og at det er påvist synlige fuktskader.

Det er krypekjeller under deler av boligen.

Det er to rettløpede trapper i boligen.

Innvendig har boligen finèrdører.

I kjelleren har jeg funnet spor etter mus/gnagere.

VÅTROM

Badet har belegg på gulvet og plater med malte strier på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og innredning medservant. Vi har ingen opplysninger om når rommet er pusset opp, men ut fra materialer og løsninger settes 2010 som referanseår, men avvik kan forekomme.

Vaskerommet har belegg på gulvet, malte plater på veggene og i himlingen. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
De synlige delene av avløpsrørene er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjelleren.
Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er i hovedsak skrusikrede kurser, men enkelte automatsikrede kurser.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

TILSTANDSVURDERINGER:

Det er utarbeidet tilstandsrapport parallelt med denne rapporten. I denne vil det finnes beskrivelser av bygningens tilstand.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	67			67	
2. etasje	40			40	
SUM	107				
SUM BRA	107				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De fremlagte tegninger på boligen er datert 1970 og 1974. Ingen av tegningene viser fasader og planløsninger slik de er i dag.
To av soverommene på loftet er for små i forhold til hvile krav som ble stilt på oppføringstidspunktet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Driftsbygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Vi har ingen opplysninger om fjøsens byggeår. Byggeåret kan være beheftet med store feil.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	90,0
SUM BTA	90

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Fjøsen fremstår som en eldre driftsbygning i tradisjonell konstruksjon, trolig oppført i perioden mellom 1940 og 1960. Bygningen er fundamentert på støpt betongsåle med vegger av plass-støpt betong i underetasjen, og har en overbygning i bindingsverk og grov plankekonstruksjon. Taket er et saltak, teknet med bølgeblekkplater, og bæres av et åstak med synlige sperrer og dragere av tre.

Ytterveggene består av liggende og stående trepanel, hvor deler av kledningen er værslitt og delvis ubehandlet.

Grunnmuren er av eldre, støpt betong med synlige setningsskader og svekkelser. På grunn av grunnmurens tilstand vil det trolig ikke være hensiktsmessig med vedlikehold og påkostninger på bygningen uten at alle forhold med grunnmuren er satt i satnd først. Bygget bør vurderes sanert fremfor vedlikeholdt om dette lar seg gjøre av bygningsmyndighetene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 0
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 550 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	900 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	900 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Fjøs	2 500 000	1	1	20 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	20 000

Markedsvurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen er beliggende i Rossfjord skolekrets i Senja kommune, ca. 20 minutters kjøring fra Finnsnes – et regionsenter med godt utbygd tjenestetilbud, videregående skoler og et bredt arbeidsmarked. Dette gir området en attraktiv beliggenhet for bosetting, særlig for kjøpere som ønsker landlig tilværelse med pendleravstand til arbeidsplasser og sentrumsfunksjoner.

Bruksstrukturen består av fire matrikkelenheter som utgjør en samlet driftsenhet, jf. kommunale vedtak datert 24.09.2025. Samlet areal er 267,5 dekar.

Eiendommen har eldre bygningsmasse bestående av våningshus over tre plan, samt driftsbygning (fjøs) i eldre konstruksjon, uten

moderne innredning. Boligen har gjennomgående behov for oppgraderinger, men fremstår funksjonell og egnet for ordinær helårsbruk. Tilstandsrapport for boligen er utarbeidet parallelt med denne taksten og vurderingene i den skal legges til grunn ved spørsmål om teknisk tilstand. Driftsbygningen er av svært dårlig kvalitet.

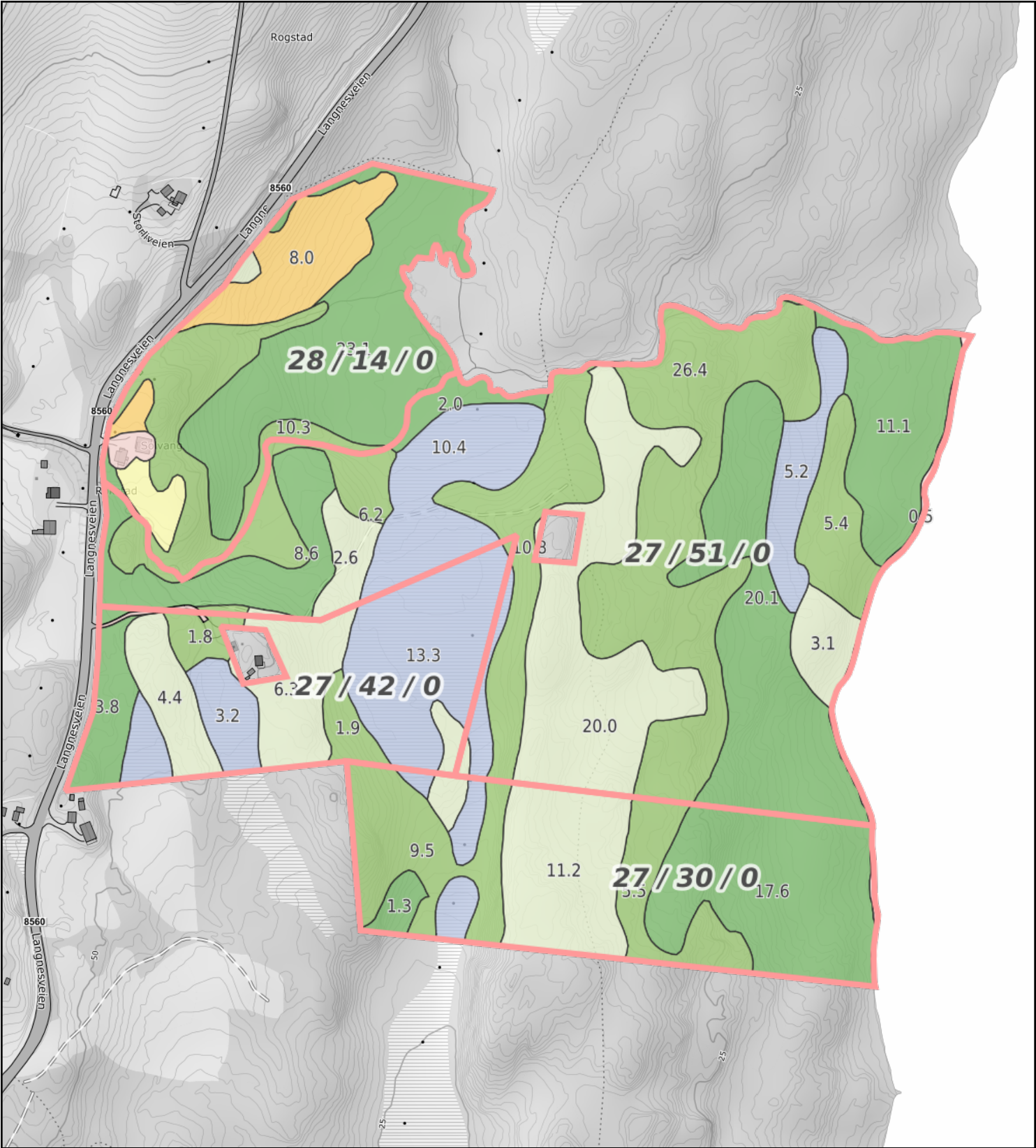
Markedet for små landbrukseiendommer uten aktiv drift er aktivt, men har i de senere årene vist stabil interesse blant kjøpere med ønske om fritidsbruk, alternativ næring eller boligformål. Særlig i områder med pendleravstand til større tettsteder, som her, er det observert etterspørsel etter landlige eiendommer i kombinasjon med arbeidsmarkedstilknytning.

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

Kr 1 400 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Gårdskart	03.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tilstandsrapport	06.10.2025		Gjennomgått	32	Ja
Matrikkelutskrift	03.10.2025	Matrikkelutskrift 27/30, 27/42, 27/51 og 28/14	Gjennomgått	7	Nei
Grunnboksutskrift	03.10.2025	Grunnboksutskrift 27/30, 27/42, 27/51 og 28/14	Gjennomgått	6	Nei
Melding om vedtak i jordlovsbehandling- fradelinger fra landbrukseiendom gbnr. 23/10	24.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Jordlovsbehandling- fradelinger fra landbrukseiendom gbnr. 23/10	24.09.2025		Gjennomgått	7	Nei



0204060m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 03.10.2025 13:48 Eiendomsdata verifisert: 03.10.2025 13:44	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av sær høyt bonitet Skog av høyt bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 8.8 0.0 1.9 0.0 88.4 78.1 0.0 50.4 38.0 0.0 0.0 1.9 0.0 10.7 166.5 88.4 1.9 267.5 267.5	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
--	--	---

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Langnesveien 751, 9309 FINNSNES
 SENJA kommune
 gnr. 28, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1939

Referansenummer: GK1772

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. 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 ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

Uavhengig Takstingeniør

anders@bratakst.no

930 50 271



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 • tilleggsbygg 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

Våningshus - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater. Hoved taket er besikket fra bakkenivå. Taket over tilbygget mot sør er innsisert fra soveromsvindu i 2. etasje.

Takrenner av plast og metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasadene har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduenes alder strekker seg fra byggeår og frem mot 2007.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Det er bygget veranda på to sider av boligen. Det er benyttet impregnert trevirke til bjelkelag og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongsøyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

I 1. etasje er det etasjeskiller er av trebjelkelag over uoppvarmet areal og krypekjeller. I 2. etasje er det trebjelkelag over boligrom. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Gulvet og veggene er av betong. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at de fleste overflater er betong, og at det er påvist synlige fuktskader.

Det er krypekjeller under deler av boligen.

Det er to rettløpede trapper i boligen.

Innvendig har boligen finèrdører.

I kjelleren har jeg funnet spor etter mus/gnagere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har belegg på gulvet og plater med malte strier på veggene.

Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Vi har ingen opplysninger om når rommet er pusset opp, men ut fra materialer og løsninger settes 2010 rpm referanseår, men avvik kan forekomme. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Vaskerommet har belegg på gulvet, malte plater på veggene og i himlingen. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

De synlige delene av avløpsrørene er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er i hovedsak skrusikrede kurser, men enkelte automatsikrede kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

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

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

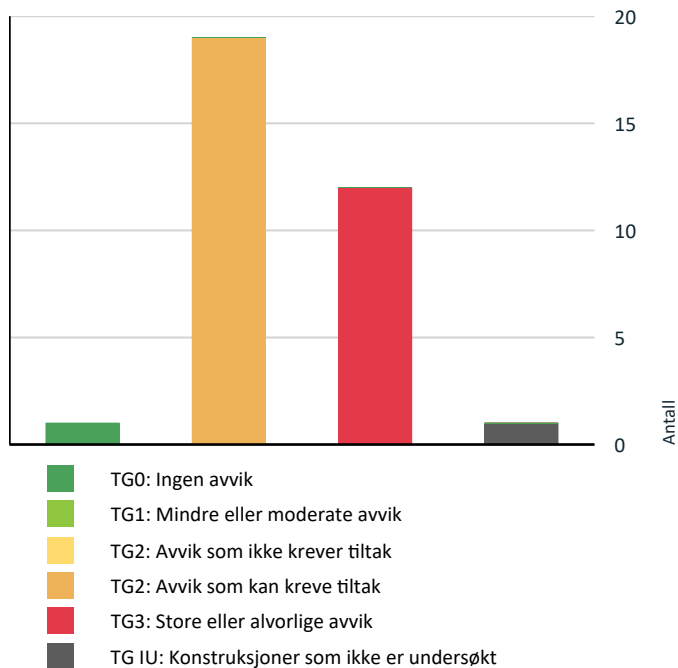
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

De fremlagte tegninger på boligen er datert 1970 og 1974.

Ingen av tegningene viser fasader og planløsninger slik de er i dag. Ytterligere undersøkelser anbefales.

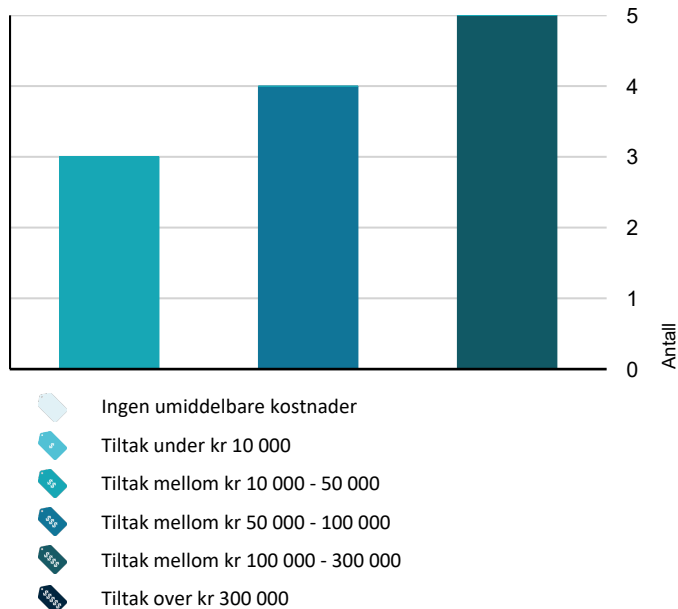
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Guri Vilseth, på vegne av Lisa Wenche Hansen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig og landbrukstakst over

Langnesveien 751, 9302 Rossfjordstraumen.

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.

Vederlaget for oppdraget er avtalt og bekreftet per e-post og telefon.

BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600.

Parallelt med denne tilstandsrapporten utarbeider BRATAKST landbrukstakst over eiendommen.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, regn og 14°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. Hjemmelshaver var representert 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 anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
Takrenner/nedløp har store lekkasjer.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag under vinduene har ikke oppbrett på endene, noe som kan føre til vanninntrengning til skjulte deler av veggkonstruksjonen. I ytterste konsekvens kan dette medføre skader på veggkonstruksjonen.

Omrammingen er ført helt ned til beslaget, noe som øker risikoen for råteskader i omrammingen.

Barnesikringen på vinduene fungerer ikke.

Pakningene på vinduene er harde, noe som kan gi trekk.

Ved test av åpnings- og lukkemekanismen på et tilfeldig valgt vindu ble det registrert treghet i mekanismen, og at vinduene «kniper». Det er ikke oppgitt hvilke vinduer som ble testet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Veranda

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Konstruksjonene har skjevheter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er gjort planhetsmålinger av etasjeskillet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje. De registrerte planavvikene er 26 mm.

I tillegg er det i dette etasjeskillet funnet fuktskader på bjelkelaget. Årsaken til fuktskadene er høyt fuktinnhold i kjelleren. Fuktmålingene viser fuktverdier hvor det potensielt oppstår konstruksjonssvekkende skader. (Se punkt 'rom under terreng' for ytterligere opplysninger.)

På loftet er det ikke foretatt gode planhetsmålinger på grunn av rominndelingen og møbleringen. Det er indikasjoner på at det er skjevheter i dette etasjeskillet også. Det bør vurderes nærmere dersom det blir bedre tilgang til arealet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.
Sotluke er skadet

På loftet og på kjøkkenet er pipen innkledd. Denne typen pipe skal ha fire synlige sider.
Sotluken har rustskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

I kjelleren er det avdekket høyt fuktnivå. Fuktigheten vurderes å skyldes en kombinasjon av fuktinntrengning fra terrenget, trolig som følge av dårlig drenering og av manglende dampspærre, samt dårlig ventilasjon. Det er observert kondensering på de fleste overflater, noe som også må sees i sammenheng med fukttilgang, ventilasjon, temperaturforskjeller mellom kjelleren og utvendig miljø. Denne delen av fuktproblematikken kan variere gjennom året.

Det er påvist råteskader i trevegger, med årsak i høyt fuktinnhold i etasjen. Fuktmålinger i etasjeskillet viser potensielt skadelige fuktverdier.

Merk: Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra innvendige rom til konstruksjonen. Manglende dampspærre øker risikoen for fuktskader i kjellerkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Mus/skadedyr

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

I kjelleren ser jeg klare tegn til aktivitet fra mus/gnagere. Det er gjort tiltak med musefeller.

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.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er i hovedsak skrusikrede kurser, men enkelte automatsikrede kurser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > 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 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.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer og beleggskjøter i gulv og vegg er det registrert utetteheter.

Det er ikke tettesjikt på veggene.

Gulv og vegger vil ikke tåle vannpåkjenning uten at det oppstår risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonene.

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

Det er ikke fall på gulvet. Dette øker risiko for at vann kan bli stående på gulvet uten å renne til sluket.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuksikret.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av rust, bungler og deformasjoner samt manglende innfesting/spiker som er begynt å løsne.

Det er ikke mulig å påvise om det er benyttet undertak på noen av delene av boligen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en visuell inspeksjon av konstruksjonen. Vurdering er kun basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje. Manglende tilgang medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert skader på dører:

- Fuktskader på brystningspanel under glass i balkongdør.
- Fukt- og råteskader i kjellerdøren.
- Ytterdøren har bruksslitasje.

Ved testing av åpne- og lukkemekanismen på ytterdøren registreres det at døren «kniper».

Omrammingen er ført helt ned til dekke/beslag, noe som øker risikoen for råteskader.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist kondensering på overflater og dårlig luftgjennomstrømming i flere rom.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Malte strier har en kort "levetid" som tettesjikt. Veggoverflatene må ikke utsettes for vann. Det vil da oppstå fuktskader på overflater og skjulte deler av konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1955

Kommentar

Vi har ingen opplysninger om når boligen er oppført. Boligen er tilbygget to ganger på starten av 70-tallet ut fra tegninger mottatt fra Senja kommune. Som referanseår for opprinnelig byggeår settes 1955, men dette året kan være beheftet med store avvik. Om eksakt byggeår er vesentlig for potensielle kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater. Hoved taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket over tilbygget mot sør er inspisert fra soveromsvindu i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekkings forventede levetid. Skadene består av rust, bungler og deformasjoner samt manglende innfesting/spiker som er begynt å løsne.

Det er ikke mulig å påvise om det er benyttet undertak på noen av delene av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene på taktekkingen bør utbedres, og manglende eller løse innfestinger må sikres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

Det bør også undersøkes om det er undertak, da manglende undertak øker risikoen for fuktskader ved lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for vannskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Taktekking sett fra bakkenivå



Taktekking sett fra bakkenivå

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

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

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på skader på takrenner.



Eksempel på skader på takrenner.



Takstigen er ikke tilstrekkelig festet til konstruksjonen.



Manglende snøfangere på taket over veranda

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasadene har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon dersom det ikke foretas tiltak.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, samt lokal utbedring for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, for å redusere risikoen for videre råte- og fuktskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en visuell inspeksjon av konstruksjonen. Vurdering er kun basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje. Manglende tilgang medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres inspeksjonsmuligheter i alle deler av takkonstruksjonen for å muliggjøre visuell kontroll.

Manglende tilgang gir økt risiko for skjulte fuktskader eller andre konstruksjonsfeil som ikke kan avdekkes uten inspeksjon.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene alder strekker seg fra byggeår og frem mot 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Beslag under vinduene har ikke oppbrett på endene, noe som kan føre til vanninntrenging til skjulte deler av veggkonstruksjonen. I ytterste konsekvens kan dette medføre skader på veggkonstruksjonen.

Omrammingen er ført helt ned til beslaget, noe som øker risikoen for råteskader i omrammingen.

Barnesikringen på vinduene fungerer ikke.

Pakningene på vinduene er harde, noe som kan gi trekk.

Ved test av åpnings- og lukkemekanismen på et tilfeldig valgt vindu ble det registrert treghet i mekanismen, og at vinduene «kniper». Det er ikke oppgitt hvilke vinduer som ble testet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Beslag under vinduene bør ettermonteres med korrekt oppbrett på endene for å hindre vanninntrenging til skjulte deler av veggkonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og økte vedlikeholdskostnader.

Omrammingen bør justeres slik at den ikke står direkte på beslaget, for å redusere risikoen for råteskader i omrammingen og sikre tilstrekkelig lufting. Uten tiltak kan det oppstå behov for utskifting og redusert verdi på eiendommen.

Barnesikringen på vinduene må repareres eller skiftes ut slik at den fungerer etter gjeldende sikkerhetskrav. Manglende barnesikring øker risikoen for fallulykker og kan være i strid med forskriftskrav.

Pakningene på vinduene bør skiftes ut med nye, elastiske pakninger for å sikre tetthet og redusere trekk. Utskifting vil bidra til bedre inneklima og lavere energikostnader.

Mekanismen på vinduene bør smøres og justeres, eventuelt bør slitte deler skiftes ut for å sikre god funksjonalitet. Uten tiltak kan vinduene bli vanskeligere å bruke og slites raskere.

Flere av vinduene anbefales skiftet fremfor vedlikeholdt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på skade på vindu



Eksempel på feil beslag og omramningsløsning.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert skader på dører:

- Fuktskader på brystningspanel under glass i balkongdør.
- Fukt- og råteskader i kjellerdøren.
- Ytterdøren har bruksslitasje.

Ved testing av åpne- og lukkemekanismen på ytterdøren registreres det at døren «kniper».

Omrammingen er ført helt ned til dekke/beslag, noe som øker risikoen for råteskader.

Veranda

Det er bygget veranda på to sider av boligen. Det er benyttet impregneret trevirke til bjelkelag og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må monteres rekkverk med tilstrekkelig høyde for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Juster høyden i søyleskoene/kil opp etasjeskillet for å rette opp skjevhetene i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at skjevhetene vil komme tilbake dersom årsaken er ustabil fundamentering eller telepåvirkning, noe som kan medføre ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk



Manglende rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger. Utskiftninger kan gjøres.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etasje er det etasjeskiller er av trebjelkelag over uoppvarmet areal og krypekjeller. I 2. etasje er det trebjelkelag over boligrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjort planhetsmålinger av etasjeskillet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje. De registrerte planavvikene er 26 mm.

I tillegg er det i dette etasjeskillet funnet fuktskader på bjelkelaget. Årsaken til fuktskadene er høyt fuktnivå i kjelleren. Fuktmålingene viser fuktverdier hvor det potensielt oppstår konstruksjonssvekkende skader. (Se punkt 'rom under terreng' for ytterligere opplysninger.)

På loftet er det ikke foretatt gode planhetsmålinger på grunn av rominndelingen og møbleringen. Det er indikasjoner på at det er skjevheter i dette etasjeskillet også. Det bør vurderes nærmere dersom det blir bedre tilgang til arealet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av hele etasjeskillet fra undersiden. Dersom fuktnivået har ført til skader på bjelkelaget, må de skadede delene erstattes eller forsterkes. Vurderingen må gjøres etter kartleggingen.

For å redusere risiko for ytterligere skader i etasjeskillet, vises det til foreslåtte tiltak i punktet "rom under terreng".

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for konstruksjonssvekkelse, videre fuktskader og eventuelt redusert bokomfort. Kostnadsestimatet er angitt for ytterligere undersøkelser, ikke utbedring av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

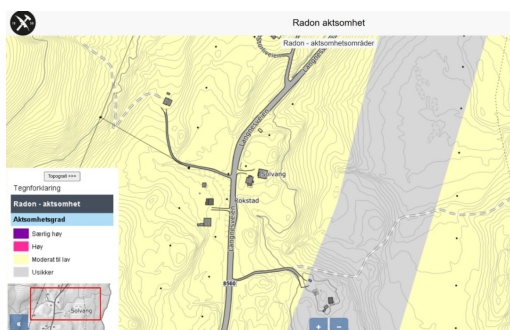
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da bygget verken har dokumentert radonmåling eller radonsperre.

Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko, spesielt økt risiko for lungekreft.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Sotluke er skadet

På loftet og på kjøkkenet er pipen innkledd. Denne typen pipe skal ha fire synlige sider. Sotluken har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å sikre at pipen har fire synlige sider, samt øke avstanden til brennbart materiale. Dette kan innebære å fjerne innkledningen eller montere innvendig røykrør. Manglende synlighet av pipevanger og utilstrekkelig avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for røyklekkasje og brannspredning.

Rustskader på sotluken bør utbedres for å redusere risikoen for luftlekkasjer og brannspredning. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på platekledning på vegg utenpå pipen



Sotluke med rust

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet og veggene er av betong. Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at de fleste overflater er betong, og at det er påvist synlige fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

I kjelleren er det avdekket høyt fuktnivå. Fuktigheten vurderes å skyldes en kombinasjon av fuktnntrengning fra terrenget, trolig som følge av dårlig drenering og av manglende dampspærre, samt dårlig ventilasjon. Det er observert kondensering på de fleste overflater, noe som også må sees i sammenheng med fukttilgang, ventilasjon, temperaturforskjeller mellom kjelleren og utvendig miljø. Denne delen av fuktproblematikken kan variere gjennom året.

Det er påvist råteskader i trevegger, med årsak i høyt fuktinnhold i etasjen. Fuktmålinger i etasjeskillet viser potensielt skadelige fuktverdier.

Merk: Dampspærrens funksjon er å hindre fuktvandring fra innvendige rom til konstruksjonen. Manglende dampspærre øker risikoen for fuktskader i kjellerkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes, og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må iverksettes tiltak for å redusere eller begrense fuktgjennomtrenging inn i kjelleren, for å unngå videre utvikling av fukt- og råteskader, samt redusere risikoen for skader på bygningskonstruksjonen og innemiljøet.

Punktet må sees i sammenheng med punktet drenering, terrengforhold, grunnmur og etasjeskille.

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot tiltak innvendig i kjelleren som riving og erstatning av trevegger vegger bygget av fuktbestandige materialer som impregnert trevirke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på råteskadet trevirke



Fuktopptak i grunnmuren



Eksempel på kondensering på overflater.

Kryp kjeller

Det er krypekjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypkjellere er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader. Det anbefales å etablere adkomst og foreta en grundig inspeksjon av krypkjelleren, gjerne med bistand fra fagkyndig, for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.

Regelmessig tilsyn er viktig for å forhindre at eventuelle skader utvikler seg og medfører økte utbedringskostnader.

TG 2 Innvendige trapper

Det er to rettløpede trapper i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 3 Mus/skadedyr

I kjelleren har jeg funnet spor etter mus/gnagere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjelleren ser jeg klare tegn til aktivitet fra mus/gnagere. Det er gjort tiltak med musefeller.

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

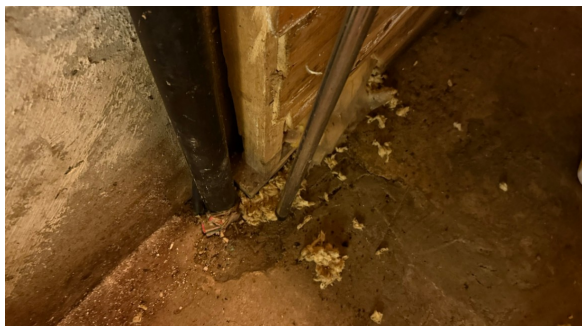
- Tiltak:

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.

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Typisk tegn til aktivitet fra mus i skjulte deler av konstruksjonen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har belegg på gulvet og plater med malte strier på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Vi har ingen opplysninger om når rommet er pusset opp, men ut fra materialer og løsninger settes 2010 rpm referanseår, men avvik kan forekomme. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet. Panel på innvendig tak

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 7mm 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 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:
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Kostnadsestimatet tar med seg utbedring av fallforhold på gulvet. For at det skal etableres riktig fall på gulvet må veggene også utbedres slik at tett overfang mellom gulvet og veggene oppnås.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. På gulvet er det vinylbelgg som tettesjikt. Veggene har malte strier som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Malte strier har en kort "levetid" som tettesjikt. Veggoverflatene må ikke utsettes for vann. Det vil da oppstå fuktskader på overflater og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
 - Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tettesjiktet på veggene bør skiftes ut, da malte strier har begrenset levetid og ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vann. Veggoverflatene må ikke utsettes for vann, da dette kan føre til fuktskader på overflater og skjulte deler av konstruksjonen.

Begrenset tilgang til sluket gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader. Det anbefales å forbedre tilgangen til sluket for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Dusjkabinett bør benyttes inntil nødvendige utbedringer er gjennomført, for å redusere risikoen for vannskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør kontrolleres om flottøren fungerer som den skal, og eventuelt utbedres for å hindre videre kondens på sisternen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det samle seg vann på gulvet under toalettet, noe som kan føre til fuktskader eller glatte overflater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluftsventilering kan over tid føre til mugg- og soppdannelse, særlig på områder med begrenset luftgjennomstrømning, og øker risikoen for fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har belegg på gulvet, malte plater på veggene og i himlingen. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er

Tilstandsrapport

byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer og beleggsjøter i gulv og vegg er det registrert utetteheter.

Det er ikke tettesjikt på veggene.

Gulv og vegger vil ikke tåle vannpåkjenning uten at det oppstår risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonene.

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

Det er ikke fall på gulvet. Dette øker risiko for at vann kan bli stående på gulvet uten å renne til sluket.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres, inkludert utskifting og dokumentasjon av tettesjikt, sluk og røropplegg, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fukt- og vannskader i skjulte konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt vaskerommet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



Oversikt kjøkkenet

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, som må utføre nødvendige utbedringer.

Eldre vannrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene.

TG 2 Avløpsrør

De synlige delene av avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

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

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

For å lukke avviket må tilfredsstillende lufting av kloakkanlegget etableres, for å unngå luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist kondensering på overflater og dårlig luftgjennomstrømning i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen må utbedres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig luftkvalitet, økt risiko for kondens og fuktskader, samt mulige helseplager og skader på bygningsdeler over tid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvensen ved eventuell svikt kan være vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er i hovedsak skrusikrede kurser, men enkelte 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.

1955

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

BRATAKST er ikke kjent med at det foreligger samsvarserklæringer for utført arbeid på boligen.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon, det er løse kabler, skader på deksel/kontakter samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Eksempel på avvik på det elektriske anlegget

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

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.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreneringen bør oppgraderes for å hindre fuktinntrengning til rom under terreng, da manglende eller sviktende drenering medfører økt risiko for sopp- og råteskader over tid.

Riktig terrengfall bør etableres for å redusere vannpåkjenning mot grunnmur og drenering.

Potensielle kjøpere bør ta høyde for kostnader knyttet til oppgradering av dreneringen, da dagens løsning sannsynligvis ikke vil fungere tilfredsstillende i årene fremover.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Skaden må utbedres for å hindre videre setninger og forverring av skadene, samt for å unngå risiko for svekket bæreevne og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekker i grunnmuren



Eksempel på sprekker i grunnmuren.

Terrengforhold

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

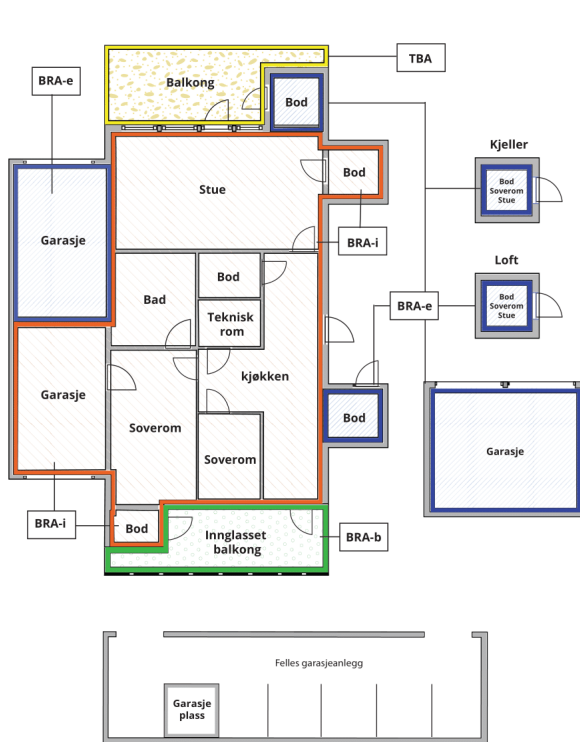
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						38	38
1. etasje	67			67			67
Loft	40			40			40
SUM	107					38	145
SUM BRA	107						

Romfordeling

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

Kommentar

I kjelleren er etasjehøyden i underkant av 1,9m og derfor ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De fremlagte tegninger på boligen er datert 1970 og 1974. Ingen av tegningene viser fasader og planløsninger slik de er i dag. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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)
Våningshus	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Anders Killie Solli Nina	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	28	14	0	0	45807.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langnesveien 751

Hjemmelshaver

Hansen Lisa Wenche

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

Regulering

Eiendommen er avsatt til LNF formål i kommuneplanens arealdel for landområdene i tidligere Lenvik.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	Rapporten er godkjent uten endringer av Guri Vilseth per e-post 03.10.25

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GK1772>

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