

Tilstandsrapport



Enebolig



Kirkeveien 43, 9300 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 44,44, bnr. 685,767, snr. 0,0

Markedsverdi

4 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 20060-1331

Referansenummer: LF2365

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 over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har tidsmessige materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planhetsmålingene er utført i stuen og kjøkkenet i 1. etasje.

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

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

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

Opprinnelig del av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp til underetasjen.

Det er lakkert tretrapp til hems. Hems har oppholdsareal.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom i underetasjen med fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder WC, innredning med servant og dusjplass. Rommet opplyses å være pusset opp som egeninnsats i 2016. Det har vært innleid elektriker og rørlegger til prosjektet.

Bad med fliser på gulvet og veggene ved badekaret. Resten av veggene har malte plater. Rommet inneholder WC, innredning med servant og badekar. Tettesjiktet er av ukjent alder.

Vaskerom med belegget på gulvet og malte plater på veggene. Rommet inneholder skyllekar og opplegg til vaskemaskin. I tillegg er berederen plassert på dette rommet. Ut fra materialer og løsninger er det stor sannsynlighet for at rommet er fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med WC og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe plassert i stuen.

Det er to varmtvannstanker i boligen. En er på ca 120 liter og plassert i rom under trappen berederen er fra 2002. Den andre er ca. 200 liter og plassert på vaskerommet. Denne er fra 1998.

Det elektriske anlegget har både skjult og åpen installasjon. Det er to sikringsskap i boligen med krussikrede 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 montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Bygningen har grunnmur og fundamenter av betong.

Eiendommen ligger i skrånende terreng som faller mot boligens bakside.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	4 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

BRATAKST har ikke mottatt informasjon fra Senja Kommune.

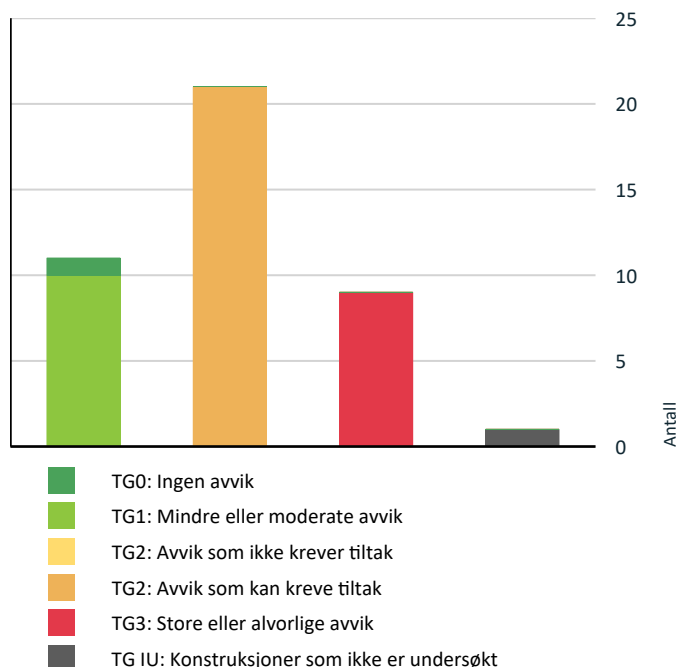
Tegninger må kontrolleres.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

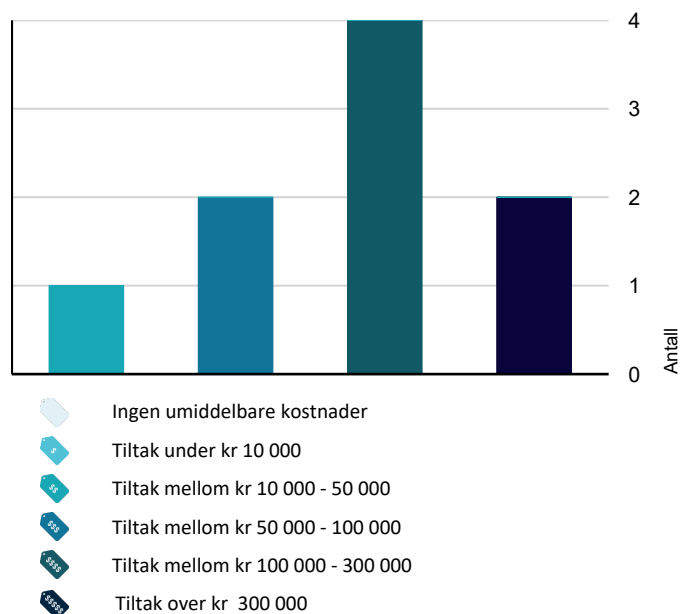
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Hanne Kjær å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Kirkeveien 43, 9300 Finnsnes.

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. BRATAKST ved Anders Killie Solli utførte vinteren 2022/23 tilstandsrapport over samme eiendom, med formål for salg. Eiendommen ble ikke solgt av flere grunner. Denne rapporten bygger videre på innholdet i forrige rapport samt ny og oppdatert informasjon.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 1°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. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besikttet. 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 tas spesifikt forbehold om §2-10 i forskrift til avhendingslova på grunn av at taktekingen ikke var mulig å gi en fullstendig inspeksjon på grunn av delvis snødekkede områder. I tillegg tas det spesifikt forbehold etter samme paragraf siden takkonstruksjonen på tilbygget del er i gjenbygget og ikke har tilfredsstillende mulighet for inspeksjon.

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inspeksjon av taktekingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av mosedannelser og feil inntekking av pipebeslag og spredte skader på taktekingen.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Hems [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

I krypekjelleren er det registrert at masser under grunnmuren er "vasket" bort. Dette kan føre til setninger i overliggende konstruksjoner.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Terreng faller inn mot bygning.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran på gulvet.

Rørgjennomføringer i vegg under servanten er utette.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg under fliser. Tettesjikt på vegger er malte strier. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Dette er begrunnet med alder og at jeg ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under badekaret. Sluk er derfor begrenset innsisert. 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 gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom eller av bruksvann kan bli liggende i dammer på gulvet uten å renne til sluket.

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**

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Jeg har påvist utettheter i gulvbelegget. Veggene har ikke tettesjikt. Det vil være risiko for skader både på overflater og i skjulte deler av konstruksjonen om rommet utsettes for fritt vann.

Sluk er plassert under badekar / dusjkabinett.
Sluk er derfor ikke mulig å inspisere

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved tørking av klær.

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget del
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon opprinnelig del
Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

[Gå til side](#)

Ved fuksøk i taktro er det klare tegn til utett taktekkning. Fuksøkene er gjort både rundt pipen og på andre steder i takkonstruksjonen hvor jeg finner fuktmerker.

Jeg har også gjort fuktmålinger i sperrene uten at det er påvist skadelige fuktverdier annet enn i sperre og kubbing ved pipen. I forbindelse med fukskader i taktro er det også misfarging av sperrer, min vurdering er at det ikke er skader på sperrekonstruksjonen selv om tilstøtende troplater har skader. Konstruksjonen ved pipen har ikke tatt skade enda, men ved fortsatt vanntilførsel vil det oppstå skader som svekker konstruksjonen. Det er avgjørende at lekkasje/vanninntregning stoppes. (Se punkt for taktekkning)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ut fra dørenes alder vil det være mulig å oppnå mer energieffektive dører med å skifte til nye dører.

Utvendig > Veranda

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket på verandaen er 0,75m

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampspærre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. I boden under trappen ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen.
Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen.
Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren.
Resultat fuktmålinger er 81,2 % relativ luftfuktighet ved 6,7°C. Dette gir ett duggpunkt på 3,7°C. Jeg har målt vekt% til 19,8%
Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen i underetasjen mangler kontrollert avrenning fra ekspansjonsventilen.

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

Det elektriske anlegget bar både skjult og åpen installasjon. Det er to sikringsskap i boligen med krusfikrede kurser.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert tegn til fukt i krypekjelleren. Noe som kan ha sammenheng med dreneringens funksjon.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er skader fuger i nedkant av platen. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

! Våtrom > Underetasje > 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 noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	
2002	Utskifting	Skiftet takteking på opprinnelig del
2003	Utskiftinger	Vinduer i opprinnelig del er skiftet
2007	Utskifting	Skiftet glass i seks vinduer i stuen i tilbygget
2008	Utskifting	Nytt ildsted montert
2013	Oppussing	Bad 1. etg.
2016	Oppussing	Bad underetasjen
2021	Nymontasje	Luft til luft varmepumpe
2021	Vedlikehold	Malt utvendig
2021	Vedlikehold	Boligen ble malt utvendig.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappsingel. Taket er besiktiget fra takflaten. Tekkingen var delvis snødekket, det er derfor ikke mulig å vurdere alle delene av taktekingen. Tekkingen på tilbygget er fra 1985 mens på opprinnelig del er taktekingen skiftet i 2002.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inspeksjon av taktekingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av mosedannelser og feil inntekking av pipebeslag og spredte skader på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

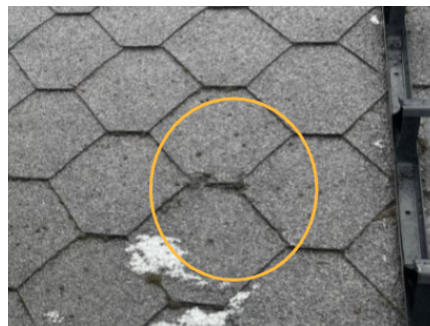
Konsekvensene av skadene og alderen på taktekingen kan være vanninntrengning til konstruksjonen. Utett takteking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner. Jeg har påvist fuktskader i taktroen som er forenelig med utett takteking. Det bør derfor gås over hele taktekingen for å vurdere dens tilstand når den er helt snøfri. Det kan ikke utelukkes at tekkingen må skiftes i sin helhet. Ved skifte av takteking kan det også være behov for å skifte ut hele eller deler av taktro (plater)

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Feil inntekking av pipebeslag øker risiko for vanninntregning



Eksempel på skade på shingel



Feil inntekking av pipebeslag øker risiko for vanninntregning

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras.

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

Kostnadsestimatet er for å montere snøfangere på siden med inngangspartiet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er krav til snøfangere på denne siden av boligens tak.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

På tilbygget er det gjenbygget takkonstruksjon utført som varmtak.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon opprinnelig del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på den opprinnelige delen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved fuktsøk i taktro er det klare tegn til utett takteking. Fuktsøkene er gjort både rundt pipen og på andre steder i takkonstruksjonen hvor jeg finner fuktmerker.

Jeg har også gjort fuktmålinger i sperrene uten at det er påvist skadelige fuktverdier annet enn i sperre og kubbing ved pipen. I forbindelse med fuktskader i taktro er det også misfarging av sperrer, min vurdering er at det ikke er skader på sperrekonstruksjonen selv om tilstøtende troplater har skader. Konstruksjonen ved pipen har ikke tatt skade enda, men ved fortsatt vanntilførsel vil det oppstå skader som svekker konstruksjonen. Det er avgjørende at lekkasje/vanninntregning stoppes. (Se punkt for takteking)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen må ikke etterisolerer med mindre det skiftes dampsperre på hele konstruksjonen. I forbindelse med skifte av takteking må hele eller deler at taktroen skiftes.

Tilstandsrapport



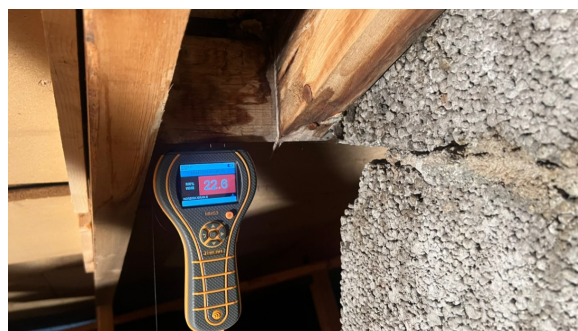
Fuktsøk, referansemåling



Fuktsøk ved referansemålingen



Eksempel på skadet taktro



Fuktmåling i sperre/kubbing ved pipe viser skadelige fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er skiftet i hoveddelen i 2003, i underetasjen er vinduene fra 1984 mens i tilbygget stue er glassene skiftet i 2006.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har tre malte ytterdører og to malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ut fra dørenes alder vil det være mulig å oppnå mer energieffektive dører med å skifte til nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag under dørene.

TG 3 Terrasser

Det er bygget flere terrasser rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk på deler av terrassen.



Manglende rekkverk på veranda.

Veranda

Veranda med adkomst fra stuen. Verandaen er bygget av trevirke.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på verandaen er 0,75m

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader. Kravet til rekkverkshøyder var på oppføringstidspunktet 0,9m. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,0m

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Planhetsmålingene er utført i stuen og kjøkkenet i 1. etasje.

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.

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

Tilstandsrapport



Radonkart

TG 1 Pipe og ildsted tilbygget del

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

TG 1 Pipe og ildsted opprinnelig del

Boligen har elementpipe i opprinneligdel med vedovnen er fra 2008.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. I boden under trappen ser jeg saltutslag på vegg. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Krypkjeller

Opprinnelig del av boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen.

Jeg har gjort fuktmålinger i krypkjelleren.

Resultat fuktmålinger er 81,2 % relativ luftfuktighet ved 6,7°C. Dette gir ett duggpunkt på 3,7°C. Jeg har målt vekt% til 19,8% Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen.

Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller og utforede vegger over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker. Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.



Oversiktsbilde av krypekjeller

Innvendige trapp til underetasjen

Boligen har lakkert tretrapp til underetasjen.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Hems

Det er lakkert tretrapp til hems. Hemsene har oppholdsareal.

Årstall: 1985

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må lages nytt rekkverk/sikring på hemsene.

Det mangler håndløper på trappen til hemsene.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall med alvorlige personskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversikt hems



Lavt rekkverk på hemsene

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dusjrom i underetasjen med fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder WC, innredning med servant og dusjplass. Rommet opplyses å være pusset opp som egeninnsats i 2016. Det har vært innleid elektriker og rørlegger til prosjektet.



Oversikt bad, underetasje

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er skader fuge i nedkant av platen. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vannekspnering.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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 noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk. Baderomsplater på veggene er tettesjikt. Det er ikke membran i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran på gulvet.

Rørgjennomføringer i vegg under servanten er utette.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Det er risiko for at det oppstår skader i skjulte deler av konstruksjonen siden det er feil/manglende membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende fuge i nedkant av veggplate



Sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. De hensiktsmessige stedene for å ta hull som kan avdekke eventuelle skader ligger mot krypekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det er skader i skjulte deler av konstruksjonen rundt dusjen spesielt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad med fliser på gulvet og veggene ved badekaret. Resten av veggene har malte plater. Rommet inneholder WC, innredning med servant og badekar. Tettesjiktet er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg under fliser. Tettesjikt på vegger er malte strier. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Dette er begrunnet med alder og at jeg ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under badekaret. Sluk er derfor begrenset innsisert. 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 gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom eller av bruksvann kan bli liggende i dammer på gulvet uten å renne til sluket.

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.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad, 1. etasje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuksøk på befaringsdagen viser ingen fukt på overflatene.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrommet anbefales det at del etableres inspeksjonsluke fra tilstøtende rom inn mot kritiske deler av våtrommet, slik som blandebatteri og overgang mellom gulvet og veggen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med belegg på gulvet og malte plater på veggene. Rommet inneholder skyllekar og opplegg til vaskemaskin. I tillegg er berederen plassert på dette rommet. Ut fra materialer og løsninger er det stor sannsynlighet for at rommet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Jeg har påvist utettheter i gulvbelegget. Veggene har ikke tettesjikt. Det vil være risiko for skader både på overflater og i skjulte deler av konstruksjonen om rommet utsettes for fritt vann.

Sluk er plassert
under badekar / dusjkabinett.
Sluk er derfor ikke mulig å inspisere

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved tørking av klær.

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

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrommet anbefales det at del etableres inspeksjonsluke fra tilstøtende rom inn mot kritiske deler av våtrommet, slik som blandebatteri og overgang mellom gulvet og veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med WC og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe plassert i stuen.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Det er to varmtvannstanker i boligen. En er på ca 120 liter og plassert i rom under trappen berederen er fra 2002. Den andre er ca. 200 liter og plassert på vaskerommet. Denne er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen i underetasjen mangler kontrollert avrenning fra ekspansjonsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget bar både skjult og åpen installasjon. Det er to sikringsskap i boligen med krussikrede 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)?

Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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 samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

🔍 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?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

⚡ TG 2 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

Tilstandsrapport

byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert tegn til fukt i krypekjelleren. Noe som kan ha sammenheng med dreneringens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og fundamenter av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

I krypekjelleren er det registrert at masser under grunnmuren er "vasket" bort. Dette kan føre til setninger i overliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eksempel på utvasking av masser under fundamenter

Terrenghforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng som faller mot boligens bakside.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terrenget faller mot boligens bakside

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Standard

Garasje med innredet arbeidsrom. Garasjen er tradisjonelt bygget med betonggulv, vegger av bindingsverk og saltak. Det er fremført strøm til bygget.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2021	Vedlikehold	Malt utvendig
------	-------------	---------------

2002	Utskifting	Skiftet takteking
------	------------	-------------------

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: 6 Soverom, 2 Gang, 2 Bad, 3 Bod, Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 450 000

Konklusjon markedsverdi

4 450 000

Markedsvurdering

MARKEDSVERDI:
Markedsverdi skal estimere eiendommens verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien følger av nedenforstående vurderinger.

GENERELT/ANDRE FORHOLD:
Eiendommene har god utsikt og fine solforhold. Utvendig er det opparbeidet flere platter, sittegrupper, hage, bærbusker og lignende. Det er drivhus på tomten. Det er gruset trafikkarealer.
Boligen har vedlikeholds- og moderniseringsbehov, men med bakgrunn av beliggenhet og utsikt har eiendommen potensiale. Huset ligger i kort avstand til barne- og ungdomskole på Finnsnes og det går sti rett bak huset til disse skolene. Tomtene grenser til marka og det er sti rett bak huset som fører opp til Varden på Finnsnes. Dette er en unik plassering for friluftsliv og rekreasjon.
Det er godt med plass til parkering på tomten.

TEKNISK VERDI:
Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrekk for elde, utidsmessigheter og forskriftsendringer.
Kostnadene i kalkylen beregnes ut fra en bygning er bygd i samtid. Teknisk verdi vil derfor ta utgangspunkt i hva det vil koste å sette opp tilsvarende bygning etter dagens TEK og kostnader. Det tas utgangspunkt i "Husbankens standard".
Kvadratmeterpriser er hentet inn fra diverse tabeller; kalkulasjonsprogram, huskataloger, prislister, samt Husbankens m²-lister.
Priser som benyttes som grunnlag oppdateres kvartalsvis ut ifra beregninger hos SSB. Siste oppdatering er fra april 2025.
Samtlige utregninger tar utgangspunkt i nøkkelferdig bygning.
For denne eiendommen er det gjort lineær teknisknkeverdireduksjoner ihht. referanseår gitt i rapporten.

SALGBARHET:
Eiendommens antatte omsetningsverdi samt beliggenhet gjør at boligen ansees som et greit salgsobjekt.

Erfaringsmessig er omsetningstid for brukte boliger på Finnsnes kort.
Det er gjort en vurdering av eiendomsmarkedet på Finnsnes med korrigeringer på beliggenhet, bygningstype, areal, byggeår og reguleringsmessig potensiale.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lovin Hagens vei 9 ,9300 FINNSNES 180 m² 1967 5 sov			19-06-2024	4 700 000	4 550 000		4 550 000	25 278
2	Rypeveien 4 ,9300 FINNSNES 182 m² 1972 3 sov			08-09-2024	4 500 000	4 500 000		4 500 000	24 725
3	Øvre Hamna 13 ,9300 FINNSNES 164 m² 1982 3 sov			17-03-2024	3 890 000	3 800 000		3 800 000	23 171
4	Sandvikveien 19 ,9300 FINNSNES 185 m² 1971 3 sov			04-12-2023	3 700 000	3 950 000		3 950 000	21 351
5	Seljebergan 5 ,9300 FINNSNES 213 m² 1991 3 sov			26-08-2024	4 300 000	4 600 000		4 600 000	14 791

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

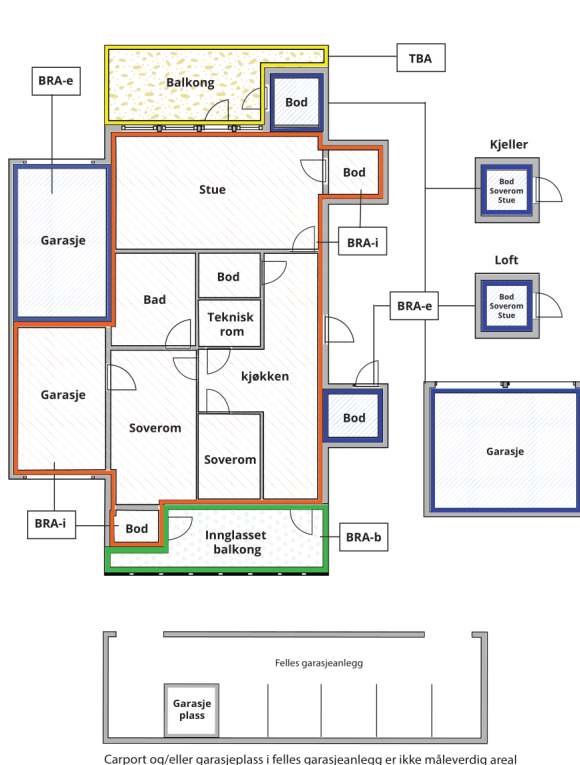
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	37			37	7
1. etasje	150			150	87
Hems	15			15	
SUM	202				94
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad, Soverom 3, Bod		
1. etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Kjøkken, Stue, Stue 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Hems	Stue		

Kommentar

TBA er veranda i 1. etasje, veranda og terrasse med adkomst fra terreng og soverom i 1. etasje samt terrassen med adkomst fra soverommet i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: BRATAKST har ikke mottatt informasjon fra Senja Kommune. Tegninger må kontrolleres.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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)
Enebolig	190	12
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2022	Hanne Kjær	Rekvirent
	Stein Osvald Kjær	Kunde
	Anders Killie Solli	Takstingenjør
28.4.2025	Anders Killie Solli	Takstingenjør
	Hanne Kjær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	685	0	0	1635.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkeveien 43

Hjemmelshaver

Kjær Hanne Pauline

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	767	0	0	447.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Kjær Hanne Pauline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionssenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 720 innbyggere per 1. januar 2021, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Lenvik rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen består av to bruksnummer. Disse er bebygget med enebolig og garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2023	
2	10.02.2023	
3	20.05.2025	Rapporten er revidert etter tilbakemeldinger per e-post fra Sondre Kjær, hjemmelshavers sønn
4	20.05.2025	Rapporten er revidert ved at enkelte bilder er fjernet eller erattatt.
5	20.05.2025	

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 dampsperran 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/LF2365>

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