

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Mikkeltadveien 261, 9311 BRØSTADBOTN

📖 DYRØY kommune

gnr/bnr 25/19, 25/10, 25/1

Markedsverdi

1 250 000



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1977

Referansenummer: II5963

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie
Solli



Gyldig rapport

26.09.2025

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	24,4	2 418	59 000
Skog	191,8	300	57 490
Uproduktig skog og utmark	247,0	150	37 050
Jakt og fiske			46 500
Driftsbygninger			270 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			800 000
Eiendommens totale verdi			1 270 040

Mandat

Mandat

BRATAKST ved TeGova-sertifisert takstingeniør Anders Killie Solli er av Tommy Kvande Nilssen, på vegne av Hanne Olea Kvande Nilssen engasjert for å utarbeide landbrukstakst for eiendommen Øverland, som består av grunneiendommene:

- Gnr. 25, bnr. 1 – Miklebostad
- Gnr. 25, bnr. 10 – Øverland
- Gnr. 25, bnr. 19 – Vedheggen

Rettigheter til eiendommen på andre eiendommer skal også vurderes.

Eiendommen er registrert med adresse Mikkeltbostadveien 261, 9311 Brøstadbott, og består av jordbruksareal, skog, bebyggelse samt rettigheter og plikter som fremgår av grunnbok og matrikkel.

Oppdragsbeskrivelse

Oppdraget omfatter fullstendig landbrukstaksering av den sammenslåtte driftsenheten Øverland. Vurderingen inkluderer verdsetting av jordbruksareal, skog, bebyggelse, tunarealer og relevante tinglyste forhold (rettigheter, servitutter og heftelser). Takseringen skal gi uttrykk for eiendommens samlede verdi i det åpne marked, sett som en landbrukseiendom.

Det utarbeides parallelt en tilstandsrapport for våningshuset, som inngår i takseringsgrunnlaget. Ved eventuelle avvik mellom opplysninger i landbrukstaksten og tilstandsrapporten, skal tilstandsrapportens tekniske vurderinger legges til grunn, med mindre de fremstår som åpenbart feilaktige eller udokumenterte.

Rettslig og metodisk rammeverk

Takseringen bygger på gjeldende lovverk og faglig praksis, herunder:

- Konesjonsloven (lov 28.11.2003 nr. 98)
- Odelsloven (lov 28.06.1974 nr. 58)
- Jordlova (lov 12.05.1995 nr. 23)
- Skoglova (lov 27.05.2005 nr. 31)
- Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet
- Standarder for landbrukstakst fra Norsk Takst og NS 3940

Metodikk og vurdering

Taksten er utarbeidet etter prinsippene for landbrukstaksering av driftsenheter, der:

- Jordbruksareal verdsettes etter lokal markedspris og bruksverdi
- Skog vurderes etter bonitet, volum og tilgjengelighet
- Bebyggelse verdsettes etter teknisk tilstand, alder og bruksegnethet, med vekt på bygningsmessige vurderinger i tilstandsrapport
- Rettigheter og servitutter vurderes med hensyn til innvirkning på omsetningsverdi
- Helhetlig bruksverdi vektlegges, og verdien settes med hensyn til markedsforhold og agronomisk realitet

Konfidensialitet og integritet

Takstingeniøren gjennomfører oppdraget i samsvar med gjeldende bransjeetiske regler, og med krav til faglig uavhengighet, objektivitet og konfidensialitet. Informasjon fra oppdraget deles ikke med tredjepart uten eksplisitt samtykke fra rekvirenten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
08.8.2025			Anders Killie Solli Tommy Kvande Nilssen	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	25	19	0	0	97786,8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Olea Kvande

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	25	10	0	235808,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Olea Kvande

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	25	1	0	131292,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

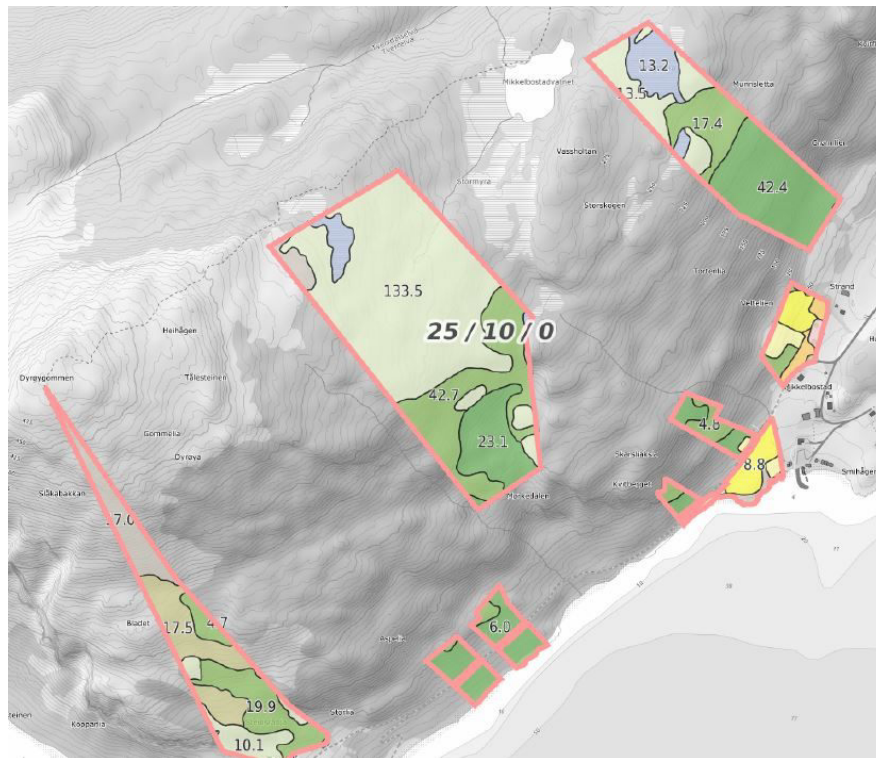
Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Olea Kvande

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2020

Arealgrunnlag



Juridisk status

Odelsloven

Eiendommen Øverland er ikke odelsberettiget etter odelslova § 2, da verken jordbruksarealet eller skogsarealet tilfredsstiller minimumskravene til størrelse for odelsrett.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg.

Heftelser og rettigheter

Kommentar til grunnboksbladet

Eiendommene har klar og samlet hjemmel i én eier, og det foreligger ingen heftelser eller servitutter som påvirker eiendommens verdi eller bruksområde i vesentlig grad.

- Grunnboken inneholder typiske eldre rettigheter (veier, strøm, beite).
- Det er ingen pengeheftelser eller tinglyste begrensninger i eiendomsretten.

Eiendommen vurderes som rettslig ubelastet, med full disposisjonsrett for eier

Jordskiftedom

Eiendommen er tillagt andel i en felles nausttomt som ble utlagt ved offentlig utskiftning av innmark og slåttemark. Denne retten ble konkretisert gjennom jordskiftesaken i 1983, hvor det ble etablert en egen nausttomt for bnr. 1 og bnr. 17 i fellesskap, med grensepunkter og målsatte beskrivelser. Tomten ligger sørvest for de øvrige naustene på eiendommene og er avgrenset mot sjøen samt naboeiendommene bnr. 3 og 17.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	0

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	4,2 daa	
Overflatedyrket jord	14,4 daa	
Innmarksbeite	5,8 daa	24,4 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	95,4 daa	
Skog av middels bonitet	96,4 daa	
Skog av lav bonitet		191,8 daa
Uproduktiv skog	177,5 daa	
Myr	21,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	24,8 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	23,6 daa	247,1 daa
Bebygd, vann, bre	1,6 daa	
Ikke klassifisert		1,6 daa
Sum		464,9 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	4,2	Nei		150	630
Overflatedyrket jord	14,4	Nei		100	1 440
Innmarksbeite	5,8	Nei		50	290
Sum jordbruksareal	24,4				2 360
				Verdi	59 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Jord og beitearealene har lett tilkomst fra opparbeidet vei. Arealene er lett skrånende. Det er relativt små parseller, noe som gjør at drift med stort og moderne landbruksutstyr ikke utnytter arealet.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	247,0	Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 37 050
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	95,4	350	33 390		
Skog av middels bonitet	96,4	250	24 100		
Skog av lav bonitet					

Sum	191,8	57 490	Total produktiv skogverdi:	Kr. 57 490
Innestående skogfondkonto	0,0		Totalverdi skog og utmark:	Kr. 94 540

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. Denne eiendommen ligger i bratt terreng med vanskelig tilkomst til dere av skogen for uttak.
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 omløpstid:
Skog har en lang omløpstid, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 860	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 46 500
------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er gjengs forområdet.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1934

Kommentar

Vi har ingen bekreftede opplysninger om boligens byggeår, men innad i familien regnes det med at bygget er oppført midt på 1930-tallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

UTVENDIG

Taktekkingen på hovedtaket er av skifertakstein, på tilbyggene er det metallplater og shingel. Taktekkingene er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør av plast og metall. Pipebeslag av metall. Veggene har på opprinnelig del har erfaringsmessig tømmerkonstruksjon på tilbygde deler er det bindingsverkskonstruksjon. Fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen på opprinnelig del har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonene på tilbyggede deler har ingen inspeksjonsmulighet. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovnen er av nyere dato. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag under tilbygget vindfang. Boligen har lakkert tretrapp til loftet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad med beleg på gulvet. På veggene er det vannavvisende plater til brystningshøyde. Over brystningen er det malte plater. Rommet inneholder toalett, duskjabinett servant og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkelpate. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjelleren. Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Installasjonen er automatsikret.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		15		15	
1. etasje	50			50	
Loft	31			31	
SUM	81	15			
SUM BRA	96				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1934

Kommentar

Vi har ingen bekreftede opplysninger om byggeår, men innad i familien regnes det med at bygget er oppført midt på 1930-tallet.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Kjeller	45,0
1. etasje	68,0
Lae	48,0
SUM BTA	161

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Tradisjonelt bygget fjøs med grunnmur av betong. 1. etasje har tømmerboling og bundingsverkskonstruksjon. Laen har bindingsverkskonstruksjon og plassbygget saltakssperrer. Bygningen har kledning av trepanel og taket er tekket med metallplater. Bygget har vedlikeholdsbehov- Spesielt nevnes grunnmur og betongdekker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Sjå



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Vi har ingen opplysninger eller indikasjoner på når dette bygget ble oppført.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	20,0
SUM BTA	20

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende sjå/uthus med grunnmur av betong, veggkonstruksjon er av bindingsverk med malt trepanel utvendig. Saltak er tekket med eternittplater. Eternitt er et asbestholdig materiale som skal behandles som spesialavfall ved fjerning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Vi har ingen opplysninger eller indikasjon på når dette bygget ble oppført.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	33,0
SUM BTA	33

Standard

Naustet er oppført på annen eiendom. Rettighet til oppføring og adkomst er stadfestet i jordskiftedom.

Vedlikehold

Beskrivelse

Tradisjonelt bygget naust med jordgolv. Grunnmur av betong er fundamentert til stedlige masser. Ytterveggene er bindingsverk med malt stående panel. Saltaket er tekket med metallplater.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:



Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 2 850 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 000 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 000 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Fjøs	5 000 000	2	2	200 000
Sjå	250 000	5	5	50 000
Naust	250 000	2	5	20 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	270 000

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 bygge-tekniske 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 (nedsrevet 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.

Takst-ingeniør 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:

Denne eiendommen er idyllisk beliggende ved veienden slik at det vil være begrenset trafikk. Eiendommens jordbruksmessige potensiale er begrenset på grunn av eiendommens topografi. Eiendommen inngår i elgvald.

Bygningene på eiendommen har vedlikeholdsbehov, boligen er grundig beskrevet i vedlagte tilstandsrapport, for de øvrige bygningene anbefales potensielle kjøpere å sette seg grundig inn i vedlikeholdsbehov og eventuelle skader.

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 1 250 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksutskrift	19.09.2025	Grunnboksutskrift for eiendommene 25/1, 25/10 og 25/19	Gjennomgått	6	Ja
Gårdskart	19.09.2025	Gårdskart for eiendommene 25/1, 25/10 og 25/19	Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelutskrift	19.09.2025	Matrikkelutskrift for eiendommene 25/1, 25/10 og 25/19	Gjennomgått	8	Ja
Jordskiftedom	14.09.1983	Jordskiftedommen er gjennomgått, men ikke vedlagt.	Gjennomgått	15	Nei
Tilstandsrapport	26.09.2025	Tilstandsrapporten skal alltid følge denne landbrukstaksten om den skal benyttes for salg av eiendommen.	Gjennomgått	26	Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Kommune: 5528 DYRØY

Data uthentet: 19.09.2025 kl. 14:47

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 1

Oppdatert per: 19.09.2025 kl. 14:46

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1992188-1/200

16.01.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

Nilssen Hanne Olea Kvande

F.NR: 240457*****

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1929/900055-1/80

22.07.1929

RETT TIL UTSKILT TOMT

BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT

RETTIGHETSHAVER: KOMMUNE-NR 1926 GNR 25 BNR 10

1941/1299-1/80

25.10.1941

BORETT

RETTIGHETSHAVER: NILSEN HALFRID

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/717-1/80

22.07.1947

ERKLÆRING/AVTALE

VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1823/900295-1/80

16.08.1823

ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1823/900296-1/80

16.08.1823

UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1866/900032-1/80

11.06.1866

UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1929/900186-1/80

22.07.1929

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:5528 GNR:25 BNR:10

Bestemmelse om båt/bryggeplass

1935/900226-1/80

22.07.1935

ERKLÆRING/AVTALE

Mindelig delingsforretning av en myr.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/1244-2/80

23.12.1943

BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:5528 GNR:25 BNR:19

Kommune: 5528 DYRØY

Data uthentet: 19.09.2025 kl. 14:47

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 1

Oppdatert per: 19.09.2025 kl. 14:46

1984/7569-1/80 17.12.1984	RETTSBOK Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1995/6571-1/80 20.11.1995	JORDSKIFTE Sak nr 23/1986 ved Sør-Troms Jordskifterett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2009/211419-1/200 24.03.2009	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: ARVA AS ORG.NR: 979151950 Avtale om bygging, drift og vedlikehold av elektriske anlegg Kabelanlegg Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om ryddebelt Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

0/901237-1/80	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
1905/900058-1/80 07.10.1905	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5528 GNR:25 BNR:4
1916/900051-1/80 05.06.1916	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5528 GNR:25 BNR:7
1929/900014-1/80 21.01.1929	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5528 GNR:25 BNR:10
1929/900116-1/80 18.11.1929	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5528 GNR:25 BNR:11 Fradelt bnr. 11 fra bnr. 1, 2 og 5.
1941/990-2/80 22.07.1941	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5528 GNR:25 BNR:17
1943/1244-1/80 23.12.1943	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:5528 GNR:25 BNR:19
2020/1593472-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1926 GNR:25 BNR:1
2024/821821-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:5420 GNR:25 BNR:1

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 5528-25/19

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1943/1244-3/80 23.12.1943	BESTEMMELSE OM BEITERETT RETTIGHETSHAVER: KNR:5528 GNR:25 BNR:1
-------------------------------------	---

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 5528 DYRØY

Data uthentet: 19.09.2025 kl. 14:46

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 10

Oppdatert per: 19.09.2025 kl. 14:46

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1992188-1/200

16.01.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

Nilssen Hanne Olea Kvande

F.NR: 240457*****

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1957/2061-1/80

28.09.1957

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver : Statens Vegvesen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/2705-1/80

07.12.1961

BESTEMMELSE OM VEG

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/6571-1/80

20.11.1995

JORDSKIFTE

Sak nr 23/1986

ved Sør-Troms Jordskifterett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/211419-1/200

24.03.2009

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: ARVA AS

ORG.NR: 979151950

Avtale om bygging, drift og vedlikehold av elektriske anlegg

Kabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om ryddebelt

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1929/900014-1/80

21.01.1929

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5528 GNR:25 BNR:1

Kommune: 5528 DYRØY

Data uthentet: 19.09.2025 kl. 14:46

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 10

Oppdatert per: 19.09.2025 kl. 14:46

2020/889386-1/200**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2020 00:00

TIDLIGERE: KNR:1926 GNR:25 BNR:10

2024/822458-1/200**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2024 00:00

TIDLIGERE: KNR:5420 GNR:25 BNR:10

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 5528-25/1

Pengeheftelser**Servitutter****Servitutter i eiendomsrett****1929/900186-1/80****BESTEMMELSE OM VEG**

22.07.1929

RETTIGHETSHAVER: KNR:5528 GNR:25 BNR:10

Bestemmelse om båt/bryggeplass

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 5528 DYRØY

Data uthentet: 19.09.2025 kl. 14:48

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 19

Oppdatert per: 19.09.2025 kl. 14:48

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/1992188-1/200

16.01.2020 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

Nilssen Hanne Olea Kvande

F.NR: 240457*****

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1941/1299-1/80

25.10.1941

BORETT

RETTIGHETSHAVER: NILSEN HALFRID

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1943/1244-3/80

23.12.1943

BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:5528 GNR:25 BNR:1

GRUNNDATA

1943/1244-1/80

23.12.1943

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5528 GNR:25 BNR:1

2020/1494884-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1926 GNR:25 BNR:19

2024/822997-1/200

01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5420 GNR:25 BNR:19

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 5528-25/1

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1943/1244-2/80

23.12.1943

BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:5528 GNR:25 BNR:19

Kommune: 5528 DYRØY

Data uthentet: 19.09.2025 kl. 14:48

Grunneiendom: Gnr: 25 Bnr: 19

Oppdatert per: 19.09.2025 kl. 14:48

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MIKLEBOSTAD	Beregnet areal	131292.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.49	Antall teiger	8
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	25/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	08.05.2009 08.05.2009			25/1 1926-Mnrmangler
Skylddeling Skylddeling	23.12.1943			25/1, 25/19
Skylddeling Skylddeling	22.07.1941			25/1, 25/17
Skylddeling Skylddeling	18.11.1929			25/1, 25/11
Skylddeling Skylddeling	21.01.1929			25/1, 25/10
Skylddeling Skylddeling	05.06.1916			25/1, 25/7
Skylddeling Skylddeling	07.10.1905			25/1, 25/4
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				25/1
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		23/1986		25/1, 25/2, 25/3, 25/5, 25/8, 25/9, 25/17, 25/20, 42/5, 42/6, 42/23

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7655136.89	595479.93	0	Nei	7803.3	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655420.16	595844.27	0	Nei	3712.3	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655555.41	595949.12	0	Nei	11259	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655473.45	596015.66	0	Ja	13432	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655010.38	595431.82	0	Nei	4548	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655055.87	595382.41	0	Nei	6040.6	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655092.25	595524.32	0	Nei	4993	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655002.43	594880.97	0	Nei	79504.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSEN HANNE OLEA KVAND F240457*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DYRØYVEIEN 805 9311 9311 BRØSTADBOTN	Bosatt (B)

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VEDHEGGEN	Beregnet areal	97786.8
Etablert dato	23.12.1943	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylt	0.08	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	25/19
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/19
Skylddeling Skylddeling	23.12.1943			25/1, 25/19

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7656214.97	595962.8	0	Ja	97786.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSEN HANNE OLEA KVANDE F240457*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DYRØYVEIEN 805 9311 9311 BRØSTADBOTN	Bosatt (B)

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ØVERLAND	Beregnet areal	235808.9
Etablert dato	21.01.1929	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.38	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	25/10
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	25/10
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	21.01.1929			25/1, 25/10
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7655780.08	596164.24	0	Ja	18556.1	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7655806.48	595332.26	0	Nei	217252.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSEN HANNE OLEA KVANDE F240457*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DYRØYVEIEN 805 9311 9311 BRØSTADBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Mikkelpostadveien 261

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9311 BRØSTADBOTN	Kirkesogn	11030402 Dyrøy
Grunnkrets	106 Dyrøyhamn	Tettsted	
Valgkrets	1 DYRØY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191562089		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	191562070		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	191562097		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 191562089: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mikkelsbostadveien 261	H0101	25/10	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 191562070: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/10	-	-	-	-	-

3: Bygning 191562097: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/10	-	-	-	-	-

Tilstandsrapport

 Våningshus

 Mikkelbostadveien 261, 9311 BRØSTADBOTN

 DYRØY kommune

 gnr. 25,25,25, bnr. 10,19,1, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1947

Referansenummer: Z18712

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: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtaket er av skifertakstein, på tilbyggene er det metallplater og shingel. Taktekkingene er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør av plast og metall. Pipebeslag av metall. Veggene har på opprinnelig del har erfaringsmessig tømmerkonstruksjon på tilbygde deler er det bindingsverkskonstruksjon. Fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonene på tilbyggede deler har ingen inspeksjonsmulighet. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovnen er av nyere dato. Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag under tilbygget vindfang. Boligen har lakkert tretrapp til loftet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med beleg på gulvet. På veggene er det vannavvisende plater til brystningshøyde. Over brystningen er det malte plater. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkelpate. Det er ingen ventiler fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjelleren. Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Installasjonen er automatsikret.

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. Bygningen har betonggrunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

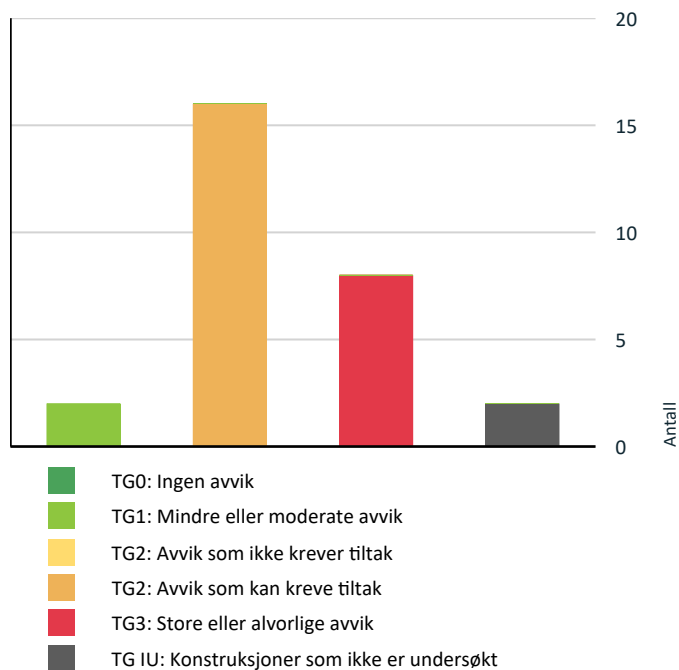
[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

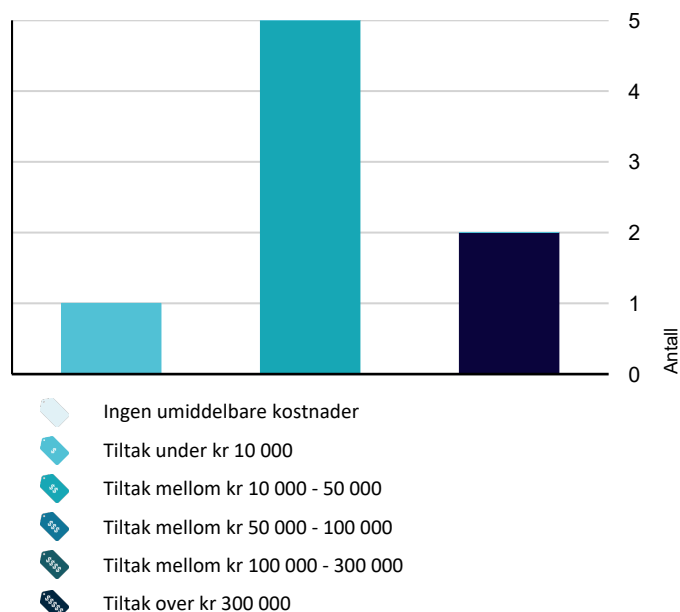
Sammendrag av boligens tilstand

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 Tommy Kvande Nilsen, å utarbeide en tilstandsrapport for bolig og landbrukstakst over Mikkelbostadveien 261, 9311 Brøstadbotn.

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 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, oppholdsvær og 17°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. Rekvirenten var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

Det 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 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.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavviket er målt i stuen og kjøkkenet. Avviket er målt til 52mm



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har åpen installasjon. Installasjonen er automatsikret.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Det er ikke tettesjikt på veggene. Dette betyr at om veggene utsettes for vann vil det oppstå fuktskader både på overflater og i skjulte deler av konstruksjonen.

Sluk er plassert delvis under dusjkabinettet. Dette begrenser inspeksjon i sluket. 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. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon.

På grunn av skråhimling er rommet i dag uhensiktsmessig innredet med dusjkabinettet plassert "midt" på gulvet.

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: Over 300 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon tilbyggede deler

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller 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 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.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er tekking av skifer fra byggeår. Vi har ingen opplysninger om at taket har vært omtekking etter byggeår. Vi legger derfor til grunn av lekre, festemateriell og undertak er fra byggeår. Erfaringsmessig må taktekinger av skifer retekkes på grunn av svekkelser i festemateriell, lekre og undertak. Intervallet for disse operasjonene er normalt sett 50-80 år. Ut fra denne tekkingens alder anbefales det grundige undersøkelser for at tiltak ut fra disse undersøkelsene følges. Det vil ikke være mulig å utføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av lift/stillasje.



Utvendig > Takteking tilbygg over vindfang

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



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, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takrennene har betydelige skader og nedbøyinger. Nedløpsrør er avsluttet med utkaster over terrenget. Stigen til pipen er festet med bøyler over mønet. Godkjente stiger skal være skrudd fast i underlaget.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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.



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.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1934

Kommentar

Vi har ingen bekreftede opplysninger om boligens byggeår, men innad i fammilien regnes det med at boligen er oppført midt på 1930-tallet. Vi setter 1934 som byggeår ut fra dette og de observasjoner vi har gjort. Tilbygget vindfang og bad er oppført senere, ukjent når. Om eksakt byggeår er vesentlig for kjøprere av eiendommen må det gjøres ytterligere undersøkelser på egen hånd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er tekket av skifer fra byggeår. Vi har ingen opplysninger om at taket har vært omtekket etter byggeår. Vi legger derfor til grunn av lekre, festemateriell og undertak er fra byggeår. Erfaringsmessig må taktekkinger av skifer rettes på grunn av svekkelser i festemateriell, lekre og undertak. Intervallet for disse operasjonene er normalt sett 50-80 år. Ut fra denne tekkings alder anbefales det grundige undersøkelser for at tiltak ut fra disse undersøkelsene følges. Det vil ikke være mulig å utføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av lift/stillasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ved at innfesting av skiferstein svekkes økes risiko for at steinen kan falle fra taket og skade personer og utstyr. Manglende takstein øker risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjoner med risiko for fukt og råteskader. Tidspunkt for rehabilitering av taktekking nærmer seg, det anbefales at undertak, lekter og innfesting på takstein skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Takteking tilbygg over bad

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

TG 2 Takteking tilbygg over vindfang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast og metall. Pipebeslag 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, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennene har betydelige skader og nedbøyinger.

Nedløpsrør er avsluttet med utkaster over terrenget.

Stigen til pipen er festet med bøyler over mønet. Godkjente stiger skal være skrudd fast i underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av at takstigen ikke er godkjent type er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Ny takstige anbefales montert.

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.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har på opprinnelig del har erfaringsmessig tømmerkonstruksjon på tilbygde deler er det bindingsverkskonstruksjon. Fasadene har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å sikre god uttørring av fukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil råteskader kunne utvikle seg videre og føre til skader på bakenforliggende veggkonstruksjon, samt økt risiko for sopp- og muggvekst.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eksempel på råteskadet fasade/kledning

Takkonstruksjon tilbyggede deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonene på tilbyggede deler har ingen inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å vurdere oppbygging og tilstand uten inngrep i konstruksjonen. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da dette kan medføre risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell befarig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilerings av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer. Det anbefales at det monteres dampspærre i etasjeskillet mellom varm- og kald del av konstruksjonen. Manglende dampspærre fører til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Kondens kan føre til fuktskader som på sikt vil føre til råteskader på konstruksjoner. Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i takkonstruksjonen. Ingen negative verdier påvist ved våre tilfeldige målinger. Takkonstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

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 trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavviket er målt i stuen og kjøkkenet. Avviket er målt til 52mm

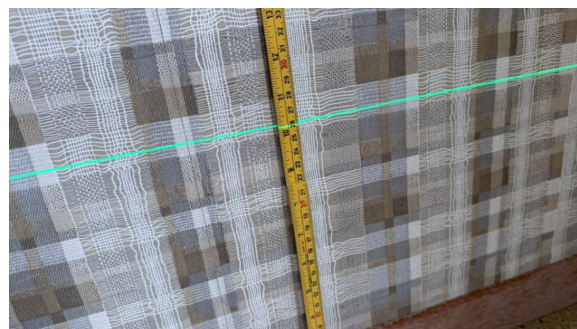
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Planhetsmålinger

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Vedovnen er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør iverksettes tiltak for å sikre at tilstrekkelig antall sider av pipen er synlige, samt øke avstanden til brennbart materiale. Dette kan innebære å fjerne innkledning av pipen eller montere innvendig røykrør.

Konsekvensen av utilstrekkelig synlighet er at eventuelle skader eller sprekker ikke oppdages, noe som kan medføre røyklekkasje til boligen eller at brennbart materiale utsettes for høy varme, med økt risiko for brann.

Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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.

Tilstandsrapport

TG 1U Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag under tilbygget vindfang.

Vurdering av avvik:

- 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 temperatursforskjeller. 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

- Andre tiltak:

Det må etableres adkomst til krypkjelleren slik at denne kan inspiseres og eventuelle skader kan utbedres. Krypkjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til loftet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med belegg på gulvet. På veggene er det vannavvisende plater til brystningshøyde. Over brystningen er det malte plater. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er ikke tettesjikt på veggene. Dette betyr at om veggene utsettes for vann vil det oppstå fuktskader både på overflater og i skjulte deler av konstruksjonen.

Sluk er plassert delvis under dusjkabinettet. Dette begrenser inspeksjon i sluket. 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. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon.

På grunn av skråhimling er rommet i dag uhensiktsmessig innredet med dusjkabinettet plassert "midt" på gulvet.

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinettet, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversikt bad



Oversikt bad



Eksempel på utett rørgjennomføring

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre plassbygget kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkelpate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjelleren.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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 har åpen installasjon. Installasjonen er automatsikret.

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.

1934 Vi har ingen opplysninger om når den eklektiske installasjonen i boligen er installert.

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?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

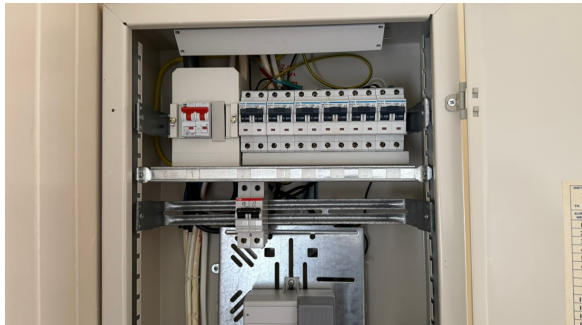
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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.

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



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?

Ja

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

Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det må sikres riktige terrengforhold for å redusere vannpåkjenning mot dreneringen.

På grunn av dreneringens alder og ukjent tilstand er det risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Potensielle kjøpere bør vurdere oppgradering av dreneringen for å redusere denne risikoen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsak til registrerte skader antas å være setninger. Konsekvensen av skadene kan være skjevheter i overliggende konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser omfan anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens av feil fall på terreng er økt vann påkjenning mot grunnmur og drenering som igjen øker fuktnivået i kjeller og krypekjeller. Utbedring av avviket må sees i sammenheng med dreneringens tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenget faller inn mot boligens bakside.

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

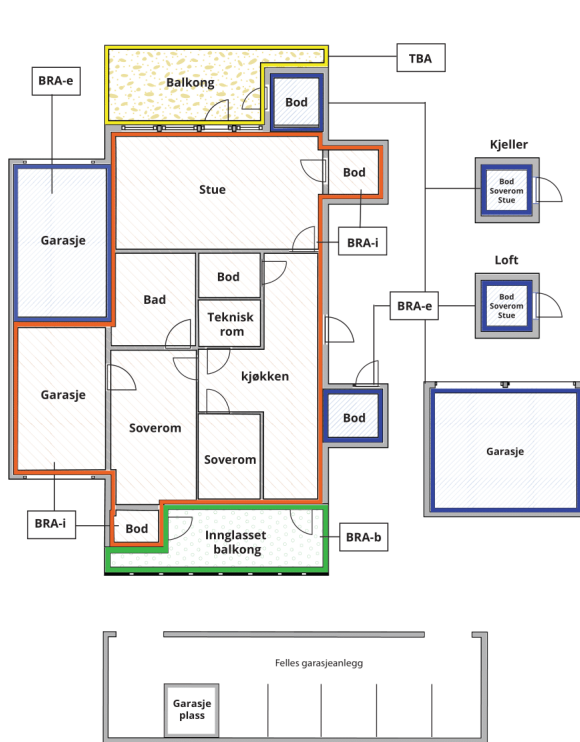
Hva er måleverdig areal?

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		15		15	
1. etasje	50			50	
Loft	31			31	
SUM	81	15			
SUM BRA	96				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	78	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Tommy Kvande Nilssen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	25	10		0	235808.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mikkelbostadveien 261

Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Olea Kvande

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	25	19	0	0	97786.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Olea Kvande

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5528 DYRØY	25	1	0	0	131292.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Nilssen Hanne Olea Kvande

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Rekvirent opplyser at vanntilførselen er dårlig. Vedlikehold eller etablering av ny vanntilførsel må vurderes.

Tilknytning avløp

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	Rapporten er ferdigstilt etter tilbakemelding fra Tommy Kvande Nilsen, 24.09.25

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 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/ZI8712>

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

