

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bentsjordveien 12, 9046 OTEREN

 STORFJORD kommune

gnr. 47, bnr. 18

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 20.06.2026

Oppdragsnr.: 22455-1147

Referansenummer: RG9426

Foretak: Takst Heimen AS

Takstingeniør: Harald Ribe



TAKST HEIMEN AS

Utførende takstingeniør er NITO-sertifisert og har mastergrad (MSc) fra NTNU med spesialisering innen eiendomsutvikling, byggekunst og arkitektur. Utdannelse fra Norsk Eiendomsakademi (NEAK) og Norsk Takstakademi (NTAK). Takstselskapet er godkjent våtromsbedrift etter Byggebransjens våtromsnorm FFV innen fagområdet taksering og kontroll.

TAKST HEIMEN AS er godkjent droneoperatør hos Luftfartstilsynet og takstingeniør er dronepilot. Vi besiktiger utvendig tak ol. med drone. I tillegg tilbyr vi laseroppmåling og kontroll av arealet i Autodesk Revit. Vi leverer målsatte 2D-planskisser i farger i alle tilstandsrapporter uten tillegg.

Som en ytterligere styrking av dokumentasjonen for deg som er boligselger, utfører TAKST HEIMEN AS videoopptak av alle rom og overflater innvendig og utvendig. Dette gir en unik visuell helhet som supplerer de tekniske vurderingene, og sikrer en mer komplett og transparent tilstandsrapport.

Vi har som hovedmål å levere tilstandsrapporter av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Harald Ribe

Uavhengig Takstingeniør

hr@takstheimen.no

900 26 904



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 byggeregler

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er balkong og platting
Det er ytterdør i treverk.
Det er saltak og innvendig åstak.
Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og er besiktiget med drone
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade/kledning.
Vinduene har 2-lags glass.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er trebjelkelag.
Det er stålppe og vedovn innvendig i boligen.
Gulvet er utført med laminat og furubord på kjøkken
Innvendig har tømmervegger og himling med trepanel.
Innvendig er det profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Tømmervegger og åpne rør inne på badet.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er 5, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller oppgradering av våtrommet ved befaringen.
Ingen dokumentasjon knyttet til våtrommet er tilgjengelig eller fremlagt
Vinylbelegg uten oppkant
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 2002.
Det er kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Brannslukkeapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er søylefundamenter i betong
Septiktanken er av armert plast og er fra 2002.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

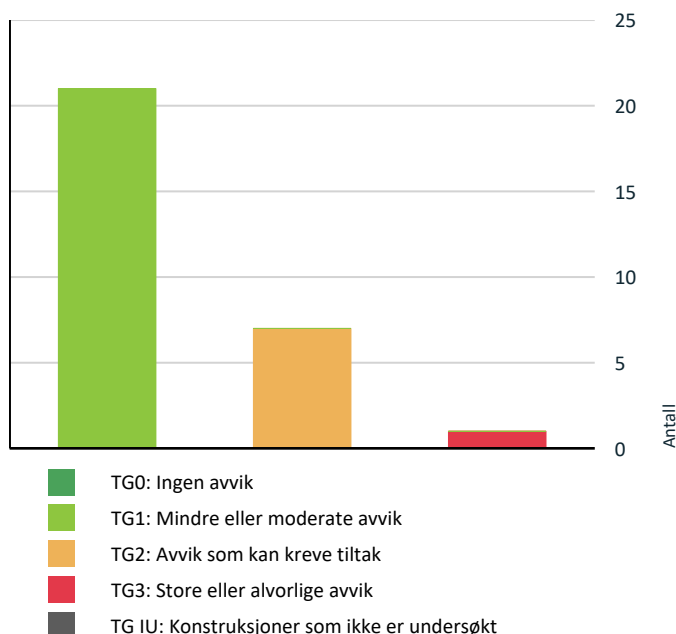
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse for hytta fra det offentlige. Tilbygg er omsøkt og godkjent oppført. Det kan antas at selve hytta har nødvendig godkjenninger som følge av at tilbygget er godkjent, men det kan undersøkes nærmere.

Det er etablert en utebod/badstu på tilleggsdel til tomten. Tilleggsdelen er økonomisk gjort opp med grunneier, men ikke tinglyst i Kartverket.

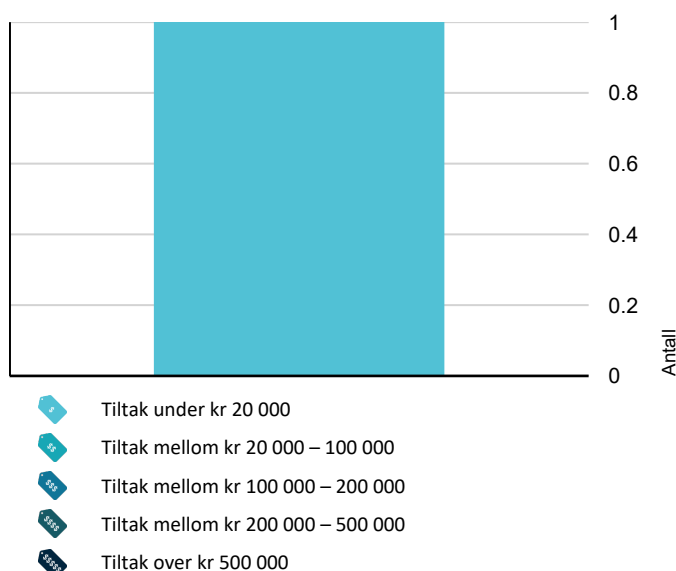
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

[Gå til side](#)

Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Skjevheter i påler/søyler under hytta



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Deler av belegg rundt sluk er fjernet



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



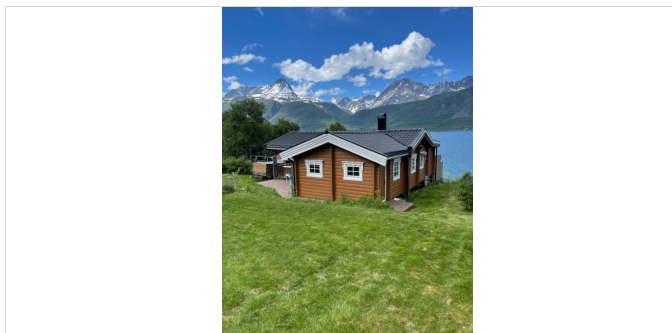
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Det er lagt vinylbelegg på gulvet, men det er åpning rundt sluket og belegget har ikke oppkant. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da vann kan trenge ned i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Hytta har vært satt opp på annen eiendom i 1998, men er flyttet uten å bli demontert, og satt opp på nåværende eiendommen rundt 2002.

Anvendelse

Hytta benyttes til fritidsformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes som følge av normal elde og slitasje

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Påbygd tilleggsdel med kjøkken og utebod i laftet tømmer, stålplater på tak (samme som hytta for øvrig)
2008	Tilbygg	Bygd utebod/sjå
2008	Modernisering	Etablert ny platting.
2013	Modernisering	Ny vedovn og stålpipeline

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og er besiktiget med drone. Taktekking tilbygg er fra ca. 2008

Årstall: 2002

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2002

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak og innvendig åstak.

Årstall: 2002

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade/kledning.

Årstall: 2002

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har 2-lags glass.

Årstall: 2002

Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk.

Årstall: 2002

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong og platting

Årstall: 2008

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Årstall: 2008

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og furubord på kjøkken

Årstall: 2002

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har tømmervegger og himling med trepanel.

Årstall: 2002

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipes og vedovn innvendig i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller oppgradering av våtrommet ved befaringen. Ingen dokumentasjon knyttet til våtrommet er tilgjengelig eller fremlagt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Deler av belegget rundt sluk er fjernet

Konsekvens/tiltak

- Belegg rundt sluk må utbedres slik at det oppnås tett og sikker løsning. Konsekvensen av manglende belegg er økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.
- Manglende belegg på gulv vil kunne skade underliggende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og panelovn. Fall mot sluk er 5, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vinylbelegg uten oppkant

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Det er lagt vinylbelegg på gulvet, men det er åpning rundt sluket og belegget har ikke oppkant. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da vann kan trenge ned i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Det bør etableres tett oppkant og utføres fagmessig tilslutning til sluk for å sikre at gulvet er vanntett. Manglende oppkant og åpning rundt sluk medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl.

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2002

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2002

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking. Tømmervegger og åpne rør inne på badet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Årstall: 2002

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Årstall: 2002

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast.

Årstall: 2002

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2002

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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.

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 2002.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkerapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er søylefundamenter i betong

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Skjevheter i påler/søyler under hytta

Konsekvens/tiltak

- Det bør rettes opp skjevheter i påler/søyler for å sikre stabilitet i konstruksjonen og hindre videre setninger eller skader på bygningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere deformasjoner og redusert bæreevne.

Påler under hytta står omlag 10 grader skjev. Har seget etter byggeår.

 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av armert plast og er fra 2002.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/65 m²

Fritidsbolig: Vindfang, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 350 000

Konklusjon markedsverdi

2 350 000

Markedsvurdering

Fritidseiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Markedsverdien er satt ut fra vurderingene om et velfungerende marked med en attraktiv hytteeiendom nær sjøen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 350 000

Kommentar

Den tekniske verdien er beregnet etter gjenanskaffelsesprinsippet, hvor kostnadsnivå for tilsvarende nybygg er lagt til grunn og korrigert for alder, slitasje, dokumenterte avvik og forventet restlevetid for sentrale bygningsdeler. Vurderingen inkluderer forhold knyttet til konstruksjon, materialkvalitet, tekniske installasjoner og vedlikeholdsnivå. Beregnet teknisk verdi er en faglig vurdert størrelse og skal ikke tolkes som markedsverdi.

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomte verdifastsettelse uten egen tomteanalyse, men skjønnsmessig vurdert.

Tomteverdien er vurdert med utgangspunkt i beliggenhet, størrelse, topografi, adkomstforhold og tilgjengelig infrastruktur. Det er også lagt vekt på gjeldende reguleringsformål og utnyttelsesgrad i området. Markedsdata fra sammenlignbare tomter i nærområdet er benyttet som grunnlag for verdifastsettelsen. Tomten vurderes som attraktiv for området, som i vesentlig grad trekker verdien opp.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

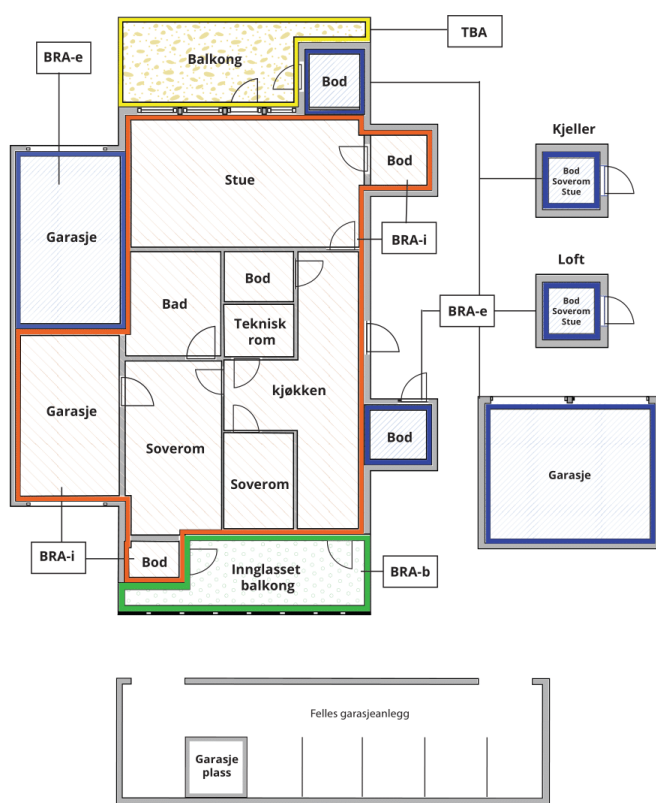
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	65	6		71	74
SUM	65	6			74
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad	Utebod, bod1	

Kommentar

Hytta er målt opp etter ny standard NS3940:2023 ved hjelp av Leica lasermåler. Arealmaal er kontrollert og modellert i Autodesk REVIT.

Ingen hindringer ved oppmålingen. BRA-i inkluderer alt av innervegger og beregner det totale arealet innenfor boligens yttervegger, inkludert inn huker til balkongdør og ytterdør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest eller brukstillatelse for hytta fra det offentlige. Tilbygg er omsøkt og godkjent oppført. Det kan antas at selve hytta har nødvendig godkjenninger som følge av at tilbygget er godkjent, men det kan undersøkes nærmere. Det er etablert en utebod/badstu på tilleggsdel til tomten. Tilleggsdelen er økonomisk gjort opp med grunneier, men ikke tinglyst i Kartverket.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Harald Ribe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5538 STORFJORD	47	18		0	377.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bentsjordveien 12

Hjemmelshaver

Bendiksen Børge, Lund Åse Bodil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig/hytte i Storfjord kommune like ved Skibotn tettsted og omlag 1,5 timers kjøring fra Tromsø. Fritidsboligen ligger i et etablert hytteområde med noen få andre hytter. Området består hovedsakelig av fritidsboliger med adkomst via offentlig veg og umiddelbar nærhet til sjøen og fjell. Det er kort avstand til dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til tur- og friluftsområder. Beliggenheten vurderes som god i forhold til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn på hovedeiendommen i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i ett lett skrånende terreng, med umiddelbar nærhet til sjøen. Tomten er på 377 m². Eier opplyser at ervervet tilleggs tomt på øst og nord siden ikke er tinglyst, men kontraktsfestet. Tilleggs tomten har ikke eget bruksnummer da den ikke er fradelt formelt hovedbruket.

Byggemåte

Hytta står på betongfundament og tresøyler. Laftet tømmer og trebjelkelag mot grunn. Saltak takkonstruksjon og åstak trobord. Utvendig tekktet med pappshingel. Vinduer av 2-lags koblede glass.

Badstu

Det er etablert badstu på ca. 5 kvm like ved sjøen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	19.06.2026	
3	20.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Andre bilder

Bentsjordveien 12								
Plan 1								
Arealberegning		Prom rom	BRA i	BRA e	BRA b	Åpent areal	ALH	GUA
Nr	Rombeskrivelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1	Vindfang	4,05						
2	Bad	3,9						
3	Soverom1	4,8						
4	Soverom2	3,8						
5	Stue/kjøkken	37,59						
6	Utebod			1,99				
7	Balkong/terrasser					73,58		
8	Badstu 5 m ²							
9	Utebod/sjå			3,86				
Sum areal		65	65	6		74		

