

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tortenlia 18, 9303 SILSAND

 SENJA kommune

 gnr. 58, bnr. 64

## Markedsverdi

### 4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m<sup>2</sup> BRA-i: 199 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20060-2121

Eiendomsverdi ref nr: JJ4440

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



 **BRATAKST**  
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# BRATAKST

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

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

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

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

Besøk vårt nettsted på [www.bratakst.no](http://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](mailto:anders@bratakst.no)  
930 50 271

**Medansvarlig**

Fredrik Tollefsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[fredrik@bratakst.no](mailto:fredrik@bratakst.no)  
907 93 574



# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesimsler.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og malte

trevinduer med tre-lags glass fra de respektive byggeårene.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng.

Altan og trappekonstruksjoner ved inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe med tilknyttede ildsteder.

I rom under terreng har gulvet laminat og har belegg. Veggene har plater.

Boligen har lakkert tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i underetasjen har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Badet i underetasjen har fliser på vegger og gulv, samt malte himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, badekar med dusj på vegg og baderomsinnredning med servant.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med WC og servant. Overflatene består av vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon fra ventiler i vegger og vinduer.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Det er oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

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

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

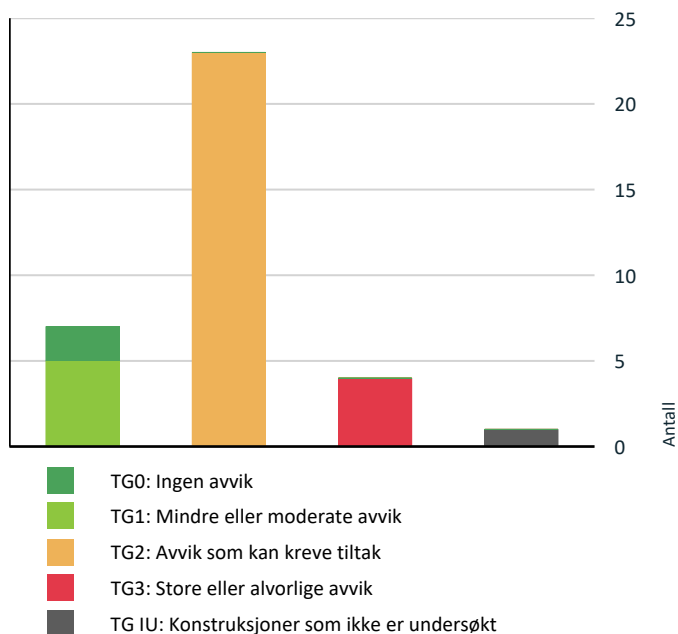
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen datert til 08.06.1978

Det er avvik fra byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen er utvidet med boder i bakkant og har to porter. Arealet er målt til over 50 m<sup>2</sup>, avstanden til boligen er under 8 meter, og det foreligger ikke dokumentasjon på at nødvendige brannforebyggende tiltak er ivarettet.

Garasjen er plassert på tre forskjellige bruksnummer. To av bruksnumrene til garasjen tilhører andre eiere. Disse forholdene må avklares.

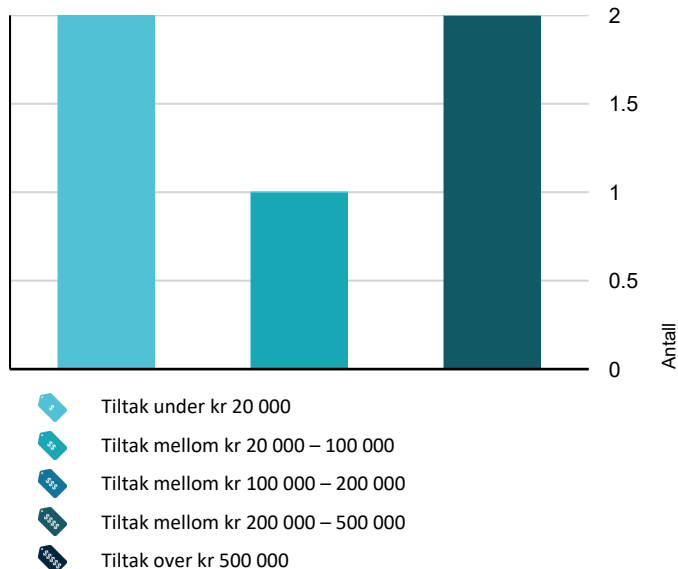
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 Grethe Reitan å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Tortelia 18, 9303 Silsand . 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. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført beferingen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 8°C på befaringdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaver var til stede ved 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, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren. 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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har malte plater, disse er ikke egnet materiale for bruk på våtrom.

Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under skyllekaret. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at tettesjikt ikke er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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: 200 000 - 500 000**

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran på våtrommet. Membranens tilstedeværelse kan ikke bekreftes, siden den verken er synlig eller dokumentert.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Deler av fasaden har ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Deler av fasaden har ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Røstveggen på hems/bod i 1. etasje mangler dampspærre, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet. Isolasjonen viser tegn til luftlekkasje.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

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

Det er avvik:

Det er registrert at utvendig omramming støter mot vannbrettbeslag.

Det er montert katteluke i ytterdøren til vaskerommet.

#### ! Utvendig > Altan stue [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke/trepaneler på altanen.

#### ! Utvendig > Altan inngang [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og sprekker i trevirket.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger.

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

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet. I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på kjellerstue og i gangen i tilbygget. Målinger viser at det er ca. 10mm høydeforskjell i kjellerstue og ca 8mm i gangen.

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

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utførede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggene. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimate negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Hulltaking er utført i vegg mot soverom i opprinnelig del. Målingene viste en fuktkvote på ca. 20 vektprosent i konstruksjonen, som ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. I tillegg er det registrert fuktutslag ved fuktsøk i gulvet på soverommet i tilbygget, samt forhøyede fuktverdier på ca. 20 vektprosent i treverket omkring dette området.

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

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører har skjevheter og tar i karmen.

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har vært maur i boligen, og at det er utført tiltak mot dette som egeninnsats/ufaglært.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

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

Det er avvik:

Eier opplyser at utedelen ble byttet på garanti i 2025 grunnet støy. I løpet av vinteren har støyen kommet tilbake på den nye utedelen.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

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

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke mulig å vurdere drenerørens tilstand eller funksjonalitet. Eventuelle drengslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i de drenerende massene, og dermed reduserer effekten av disse.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som indikerer at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren. Dette medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det er avvik i rømningsveier. Vinduene på soverommene har for små åpningsfelter for å brukes som rømningsveier.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Grunnmuren har sprekkdannelser.

**Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er påvist riss i flisfugene i våt sone.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. Det er kun ventil mot tilstøtende rom.  
**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Benkeplaten har fuktskader ved oppvaskmaskinen. Gulvet viser slitasje på områder med høy belastning.

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

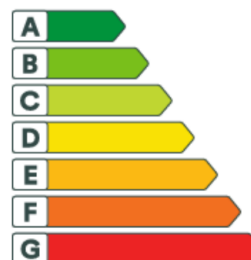
Denne rapporten er basert på forenklet registrering og typiske standardverdier der nøyaktige data ikke er tatt med, og gir derfor kun en overordnet indikasjon på boligens energieffektivitet. For et mer presist og detaljert energimerke anbefales en utvidet rapport med grundigere datagrunnlag.

## Energimerke



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygget del over to etasjer.
2017	Utskifting	Taktekkingen ble skiftet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra takstige.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av fasaden har ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Deler av fasaden har ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Røstveggen på hems/bod i 1. etasje mangler dampsperre, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet. Isolasjonen viser tegn til luftlekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres lufting bak kledningen og samtidig monteres musesperre for å sikre god uttørking og forhindre skadedyr, slik at levetiden på fasaden forlenges og risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr reduseres.

Det anbefales å montere dampsperre på røstveggen for å redusere risikoen for fuktskader og forbedre energieffektiviteten. Tegn til luftlekkasje i isolasjonen bør utbedres for å forhindre varmetap og fuktproblemer.



Eksempel på hvor det mangler dampsperre og mørke partier i isolasjonen som antyder luftlekkasje. Deler av boligen mangler musesperre i nedkant kledning.



Deler av boligen mangler lufting bak kledningen.

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra de respektive byggeårene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.

Tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet bør vurderes for å redusere innvendig kondensering på vindusglass, da dette kan føre til fuktskader på både vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Omrømming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader.



Eksempel på tegn til kondensering innvendig.



Utvendig listing støter mot vannbrettbeslaget.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at utvendig omramming støter mot vannbrettbeslag.

Det er montert katteluke i ytterdøren til vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrømming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader.

Katteluken i ytterdøren kan gi økt luftlekkasje, varmetap og redusert levetid på døren. Dersom det er tegn til trekk, slitasje eller utetthet, bør tiltak for utbedring vurderes for å unngå varmetap og fuktskader.



Eksempel på utvendig listing som støter mot vannbrettbeslag.

## TG 2 Altan stue

### Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng.

Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke/trepaneler på altanen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til redusert bæreevne og økt fare for råte og fuktskader.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

## 📍 TG 2 Altan inngang

### Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner ved inngangsparti.

Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert bæreevne, noe som kan medføre økt risiko for råte og skader på konstruksjonen.

## INNENDIG

## 📍 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng. Normal oppussing/modernisering må regnes med.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet. I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på kjellerstue og i gangen i tilbygget. Målinger viser at det er ca. 10mm høydeforskjell i kjellerstue og ca 8mm i gangen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

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

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe med tilknyttede ildsteder. Det er montert vedovn (fra 2014), peis med innsats og kamin. Sotluken er plassert i underetasjen på soverommet.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimate negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Hulltaking er utført i vegg mot soverom i opprinnelig del. Målingene viste en fuktkvotepå ca. 20 vektprosent i konstruksjonen, som ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. I tillegg er det registrert fuktutslag ved fuktsøk i gulvet på soverommet i tilbygget, samt forhøyede fuktverdier på ca. 20 vektprosent i treverket omkring dette området.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Fuktnivået på over 20 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også inneklimate i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsopp og dårlig luftkvalitet.

Den utforede vegg mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinholdet er allerede på et kritisk nivå. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.

Det må gjøres jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger og gulv under terreng. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet vegg.

## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører har skjevheter og tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som har skjevheter og tar i karmen, for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at dørene blir vanskeligere å bruke og det kan oppstå skader i karm.

## ! TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært maur i boligen, og at det er utført tiltak som egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har vært maur i boligen, og at det er utført tiltak mot dette som egeninnsats/ufaglært.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en kontroll av fagperson for å avdekke om det fortsatt er aktivitet fra maur, samt vurdere om tidligere tiltak er tilstrekkelige. Konsekvensen av mangelfulle tiltak kan være at maur fortsatt oppholder seg eller lager reir i boligen, noe som kan føre til skade på bygningsdeler og redusert bokomfort.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har malte plater, disse er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssviklinger.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under skyllekaret. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at tettesjikt ikke er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde.



Eksempel på utette rørgjennomføringer.



Eksempel på utett rørgjennomføring i vinylbelegget.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmalere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i underetasjen har fliser på vegger og gulv, samt malte himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, badekar med dusj på vegg og baderomsinnredning med servant.

Eier opplyser at badet fikk nye fliser på gulv og vegg i 2004, og at arbeidet ble utført av ufaglært.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i flisfugene i våt sone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.



Eksempel på riss i flisfuge i våtsonen.

## UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Fall mot sluk er målt til ca. 4 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til vannansamlinger på gulvet, økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, og redusert funksjonalitet og sikkerhet på våtrommet.

Kostnadestimatet er satt til avretting av gulv i frobindelse med oppgradering av våtrommet. Utbedring av fallforhold på gulv som et enestående tiltak vil være betydelig høyere en kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Målinger og vanntest på gulvet viser at det er lite fall på gulvet og vann som renner mot dør.

## UNDERETASJE > BAD

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran på våtrommet. Membranens tilstedeværelse kan ikke bekreftes, siden den verken er synlig eller dokumentert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen, og forholdet bør utbedres for å unngå slike skader.

Når membran/tettesjikt ikke kan konstateres eller dokumenteres, øker usikkerheten rundt våtrommets tetthet og funksjon. Dette medfører risiko for skjulte fuktskader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Det er plastsluk plassert under badekaret.



Eksempel tegn til utett rørgjennomføring i gulv.



Eksempel på Utett rørgjennomføring under servant.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i taket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

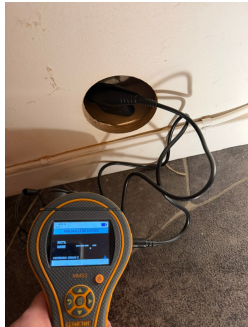
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue/gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Plasseringen er ikke optimal for fuktmåling, men ble valgt fordi tilstøtende konstruksjoner begrenser alternative målepunkter, og dette ble vurdert som mest egnet tilgjengelig sted for kontroll.

Årstall: 2026

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

# Tilstandsrapport



Fuktmålingen ga ikke utslag.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har fuktskader ved oppvaskmaskinen.  
Gulvet viser slitasje på områder med høy belastning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten bør utbedres eller byttes for å hindre ytterligere fuktskader, da fukt kan føre til svelling, råte og redusert levetid på innredningen.

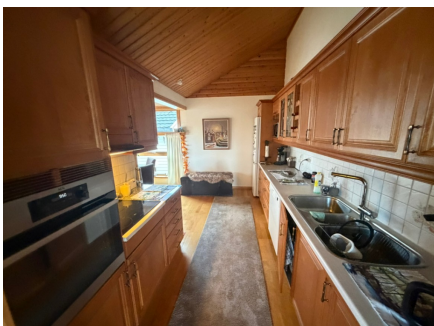
Slitt gulv bør vurderes vedlikeholdt for å unngå videre forringelse og sikre levetid.



Benkeplaten ved oppvaskmaskinen har fuktskader.



Eksempel på merker på gulv.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren. Dette medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilator kan få redusert avtrekkseffekt, økt støynivå eller behov for hyppigere vedlikehold. Ventilatoren bør rengjøres og funksjonen bør kontrolleres jevnlig. Utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med WC og servant. Overflatene består av vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. Det er kun ventil mot tilstøtende rom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan gi redusert luftutsifting i toalettrommet, med økt risiko for lukt og dårligere inneklima. Ventilasjonsløsningen bør forbedres slik at rommet får tilfredsstillende avtrekk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Oversiktsbilde.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon fra ventiler i vegger og vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overstrømningsmulighetene mellom rom bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for fuktskader.

## TG 2 Varmepumpe

### Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmpumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at utedelen ble byttet på garanti i 2025 grunnet støy. I løpet av vinteren har støyen kommet tilbake på den nye utedelen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en fagkyndig vurdering av varmpumpens utedel for å avdekke årsaken til støyen og eventuelt utbedre feilen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid på varmpumpen, økt energiforbruk og ubehag for beboere.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstanken.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken har passert forventet levetid, og det er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller funksjonssvikt.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken, for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

## 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 elektriske anlegget har skrusikringer. Anlegget er dimensjonert etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske anlegg.

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.

**1978**

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

**Ukjent Det foreligger ikke samsvarserklæringer på boligen.**

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

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

## 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 ikke foreligger samsvarserklæring på boligen, samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningsakkyndig 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 uildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



Oversiktsbilde.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TC2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Eier opplyser at det er lagt ny drenering og fuktsikring på deler av boligen i 2009.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i de drenerende massene, og dermed reduserer effekten av disse.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som indikerer at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ut fra alder på dreneringen og byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av rom og vegger under terreng for å oppdage eventuell funksjonssvikt tidlig, slik at større skader kan unngås. Potensielle kjøpere bør vurdere oppgradering av dreneringen for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være skader på grunnmuren som ikke er mulig å avdekke på grunn av utvendig nedfylling og innvendig innkledning.



Eksempel på sprekkdannelser i murpuss.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

## TG 3 Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Eier opplyser om at oljetanken er plassert i dette området.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsveier. Vinduene på soverommene har for små åpningsfelter for å brukes som rømningsveier.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

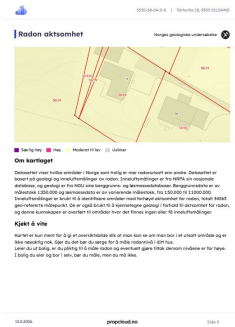
Rømningsveier bør utbedres slik at vinduene på soverommene får tilstrekkelig åpningsareal for å sikre forsvarlig rømning ved brann eller annen nødsituasjon.

Rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper bør forhøyes og åpninger reduseres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte radonverdiene.

# Tilstandsrapport



Radon aktsomhet

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**208 m<sup>2</sup>/199 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Gang, Vaskerom, Bad, 4 Soverom, Kjellerstue, 2 Bod, Toalettrom, Stue, Kjøkken, TV-stue, Kontor, Garderobe

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 61 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 4 250 000**

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 4 650 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**4 250 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**4 250 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Rogneveien 44 ,9303 SILSAND 172 m <sup>2</sup> 1970 5 sov	26-11-2024	3 750 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>21 802</b>
2 Forrastubben 9A ,9303 SILSAND 180 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	19-03-2026	3 450 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>20 000</b>
3 Rogneveien 3 ,9303 SILSAND 180 m <sup>2</sup> 1960 4 sov	17-03-2025	3 800 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>19 324</b>
4 Tortenlia 59 ,9303 SILSAND 191 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	26-05-2022	3 650 000	<b>3 680 000</b>		3 680 000	<b>19 267</b>
5 Laukhellaveien 39 ,9303 SILSAND 201 m <sup>2</sup> 1953 4 sov	18-12-2025	3 600 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>18 657</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	20 697
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 550 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>320 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 870 000**

### 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.	800 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 800 000**

### Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 650 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

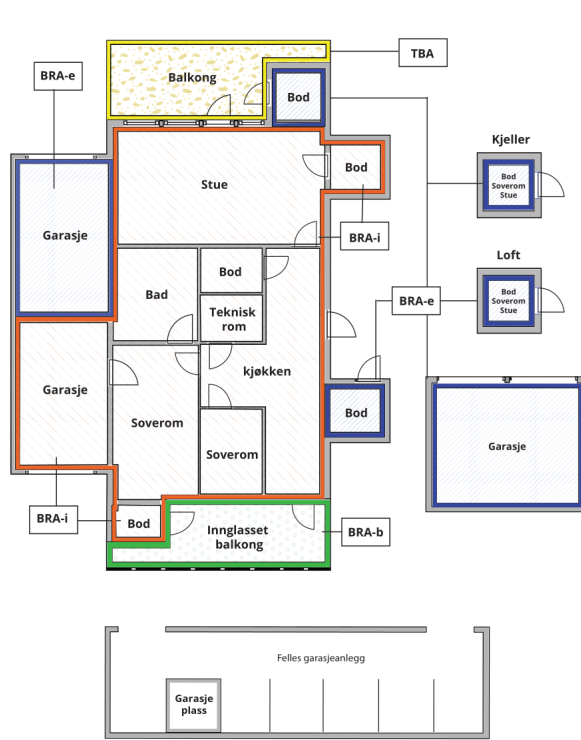
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	97	9		106	
1. etasje	102			102	54
<b>SUM</b>	<b>199</b>	<b>9</b>			<b>54</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>208</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang 2, kjellerstue/gang, bod	Utebod	
1. etasje	Gang, toalettrom, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, garderobe		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen datert til 08.06.1978

Det er avvik fra byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen er utvidet med boder i bakkant og har to porter. Arealet er målt til over 50 m<sup>2</sup>, avstanden til boligen er under 8 meter, og det foreligger ikke dokumentasjon på at nødvendige brannforebyggende tiltak er ivarettatt.

Garasjen er plassert på tre forskjellige bruksnummer. To av bruksnumrene til garasjen tilhører andre eiere. Disse forholdene må avklares.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		61		61	
<b>SUM</b>		<b>61</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Grethe Reitan	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	58	64		0	1006 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Tortenlia 18

### Hjemmelshaver

Reitan Grethe

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Silsand er et tettsted på Senja i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 1 638 innbyggere per 1. januar 2023, og ligger like ved byen Finnsnes. Silsand har hatt en jevn befolkningsvekst siden Gisundbrua ble åpnet i 1972, og opplever fortsatt vekst.

Silsand er idag det største tettstedet på Senja og kan, grunnet sin nærhet til Finnsnes sentrum, gjerne regnes både som drabantby og som en del av byen.

Bedriftene Tromspotet og Art Nor, som begge holder til på Silsand, har hatt stor suksess de siste årene.

På Klubben, Gressmyra ligger Salmars lakseslakteri som er en av regionens største arbeidsplasser.

På Silsand finnes også bl.a Extra-butikk med post i butikk, Senjastua veikro, bakeri, Best-stasjon og MIX-kiosk. Dessuten huser stedet et avdelingskontor for ARVA (tidligere Troms Kraft). Silsand Barneskole er en todelt skole med elever fra 1-7 klasse. Ungdomsskolen ligger på Finnsnes. Det er tre barnehager på Silsand, to kommunale og en privat barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbundet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

### Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Eiendommen er innenfor områdeplan for bynære områder og for landområdene, arealplaner som ikke er vedtatt. Det må derfor regnes med at alle tiltak på eiendommen er søknadspliktig og må dispensasjonsbehandles.

### Om tomten

Tomten er ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og øvrige utearealer rundt bebyggelsen.

### Tinglyste/andre forhold

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 5530-58/27, 5530-58/55, 5530-58/137

1977/3844-1/80 - 06.07.1977

Rettigheter på 5530-58/56

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:58 BNR:64

Gjelder denne registerenheten med flere - Rettigheter på 5530-58/56

1977/5352-1/80 - 19.09.1977

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:58 BNR:64

### Kostnader

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle kostnader knyttet til vedlikehold og brøyting av privat felles adkomstvei.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Garasjen er oppført med betonggulv og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende panel. Bygningen har saltak teknet med metallplater. Garasjen inneholder to biloppstillingsplasser samt bod, og begge garasjeportene er utstyrt med motoråpner.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått	40	Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	13.05.2026	Det er gjort mindre endringer under punktet HMS.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.