

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sven Eidissens vei 59C , 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 44, bnr. 1037, snr. 3

## Markedsverdi

### 2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20060-2130

Eiendomsverdi ref nr: YC1654

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



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

Medansvarlig

Anders Killie Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[anders@bratakst.no](mailto:anders@bratakst.no)  
930 50 271

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med adkomst fra stuen. Verandaen er bygget med impregnert trevirke, og rekkverket er av malt treverk. Platt og trappekonstruksjon ved inngangspartiet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har elementpipe og vedovn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har malte strier på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant, samt opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på badet. Sikringssskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

### 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	75 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000
---------------------------------------	-----------

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

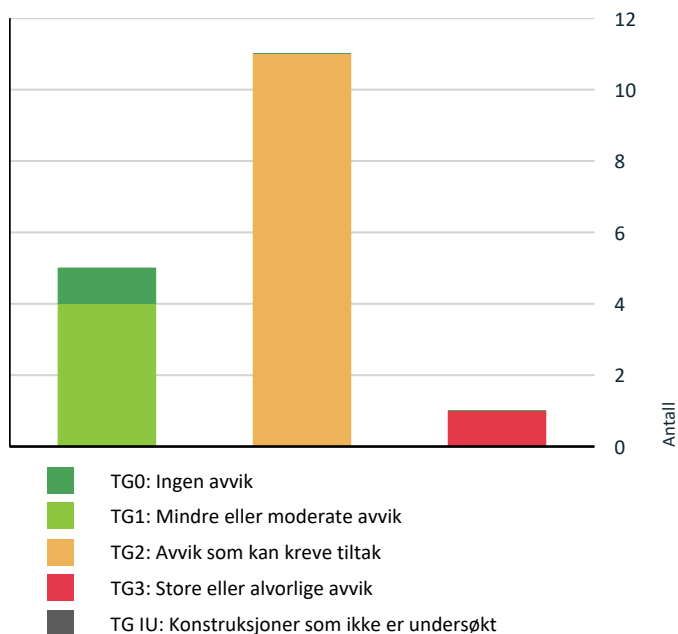
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattesten er gitt for hele sameiet. Våre vurderinger av tegninger og brukstillatelser gjelder kun denne eierseksjonen.

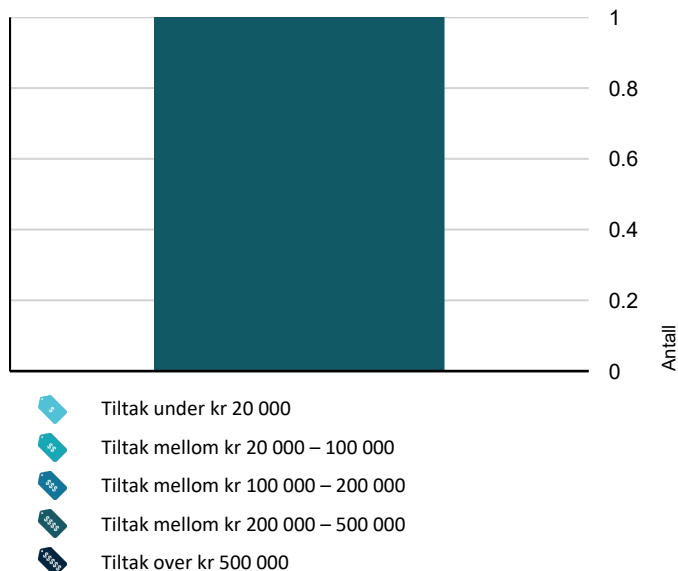
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 Marthe Christell Bogstrand Haugan å utarbeide en tilstandsrapport for bolig Sven Eidissens vei 59c, 9300 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. 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 5°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 starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom. 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.

Delene av bygningen som er fellesareal eller har felles vedlikeholdsplikt, omtales i mindre grad i denne tilstandsrapporten. Dette inkluderer utvendige deler av bygget, bærende konstruksjoner og krypekjeller. Eventuell beskrivelse av disse delene begrenses til kun de delene som har direkte kontakt med leiligheten.

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjiktet på gulvet er ukjent. Tettesjiktet på veggene er våtromstapet.

Tettesjiktet på veggene er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvinkelser.

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

Eventuell sluk er plassert under badinettet, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere eller påvise verken sluk eller tettesjikt. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Eier opplyser at det har vært vannlekkasje fra vannrør bak dusjkabinettet og inn i tilstøtende konstruksjon. Området hvor lekkasjen fant sted var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet, siden dusjkabinettet ikke lot seg flytte.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Det er lite fall på gulv utenfor badinettet. Fallet under badinettet var ikke tilgjengelig for vurdering på befaringstidspunktet. Lite fall og manglende oppbrett av membran ved terskel øker risikoen for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Tilluftsløsningen er ikke tilstrekkelig ved dør. Det er registrert drypplekkasje fra blandebatteriet på servanten.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle 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.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er ikke montert gnagersperre på fasadene. Manglende gnagersperre bak kledningen medfører økt risiko for at mus og andre gnagere kan få tilgang til boligen.

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

Det er avvik:

Det er ikke oppbrett på endene på beslagene. Dette kan føre til at vann driver inn til skulte deler av konstruksjonen.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

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

Det er avvik:

Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på terrassebordene.

#### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Søylene for trappekonstruksjonen er opplagret på lettklinkerblokker på terreng. Det er registrert ulik trinnhøyde i trinnene

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

Det er avvik:

Det er registrert løse fliser i gangen, samt stedvis manglende flisfuge.

#### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Røykrøret fra ildstedet til pipen er løst og bør festes for å sikre trygg bruk av ildstedet.

#### ! 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](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Ut fra anleggets alder kan det ikke utelukkes at det vil ha behov for service eller utskifting de neste årene.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

## 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](#)

Rekkverk på veranda og utvendige trapper har høyder og åpninger som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav.

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1997

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

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2021	Vedlikehold	Bygget ble malt utvednig.
2021	Montering	Nytt ildsted ble monter.
2025	Vedlikehold	Malt alle vegger innvendig utenom boden.

## UTVENDIG

### TC.2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert gnagersperre på fasadene. Manglende gnagersperre bak kledningen medfører økt risiko for at mus og andre gnagere kan få tilgang til boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres gnagersperre bak kledningen for å hindre at mus og andre gnagere får tilgang til boligen. Manglende gnagersperre medfører økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen.



Det er ikke montert gnagersperre bak kledning.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppbrett på endene på beslagene. Dette kan føre til at vann driver inn til skulte deler av konstruksjonen. Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres oppbrett i endene av vannbrettbeslagene for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

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



Eksempel på hvor omramming støter mot beslag.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling av værslitte karmene og dører for å hindre videre forvitring og fuktopptak. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid på dører og karmene.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med adkomst fra stuen. Verandaen er bygget med impregneret trevirke, og rekkverket er av malt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på terrassebordene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandlingen på terrassebordene bør fornyes for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktopptak, råte og redusert levetid på terrassedekket.

# Tilstandsrapport



EKsempel på værslitt overflatebehandling.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Platt og trappekonstruksjon ved inngangspartiet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Trappekonstruksjonens tresøyler er opplagret på lettklinkerblokker direkte på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søylene for trappekonstruksjonen er opplagret på lettklinkerblokker på terreng. Det er registrert ulik trinnhøyde i trinnene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Understøttelsen til søylene kan være utsatt for bevegelser og setninger over tid. Utbedring bør vurderes dersom det observeres ustabilitet, skjevheter eller andre tegn til bevegelse.

Ulik trinnhøyde bør utbedres for å redusere risikoen for snubling og fallulykker.



Eksempel på opplagring av søyle.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Eier opplyser at veggplater og gulv på soverommet mot badet er skiftet i 2025 på grunn av vannlekkasje fra badet. Utbedringene er gjort som egeninnsats. Vi har ingen mulighet til å kontrollere omfanget av utbedringene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løse fliser i gangen, samt stedvis manglende flisfuge.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Løse fliser og manglende fuger bør utbedres for å hindre ytterligere skade, fuktinntrengning og fare for at flere fliser løsner eller sprekker.



Eksempel på fuger som mangler.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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. Målinger viser at det er ca. 13mm høydeforskjell i stuen og ca. 9mm i gangen.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovnen er fra 2021. Sotluken er plassert i annen eierseksjon og derfor ikke mulig å kontrollere denne eller hvor mange ildsteder som er tilknyttet pipen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Røykrøret fra ildstedet til pipen er løst og bør festes for å sikre trygg bruk av ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røykrøret bør festes forsvarlig for å sikre trygg bruk av ildstedet, og for å unngå risiko for røyklekkasje og brannfare.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden på sotluken, da manglende kontroll kan medføre skjulte avvik som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Badet har malte strier på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant, samt opplegg for vaskemaskin.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Tettesjiktet på gulvet er ukjent. Tettesjiktet på veggene er våtromstapet.

Tettesjiktet på veggene er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelse.

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

Eventuell sluk er plassert under badinettet, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere eller påvise verken sluk eller tettesjikt. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Eier opplyser at det har vært vannlekkasje fra vannrør bak dusjkabinettet og inn i tilstøtende konstruksjon. Området hvor lekkasjen fant sted var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet, siden dusjkabinettet ikke lot seg flytte.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er lite fall på gulv utenfor badinettet. Fallet under badinettet var ikke tilgjengelig for vurdering på befaringstidspunktet. Lite fall og manglende oppbrett av membran ved terskel øker risikoen for utflomning av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Tilluftsløsningen er ikke tilstrekkelig ved dør.

Det er registrert drypplekkasje fra blandedbatteriet på servanten.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører 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 for å redusere risiko for 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**



Eksempel på utett rørgjennomføring.



Oversiktsbilde.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

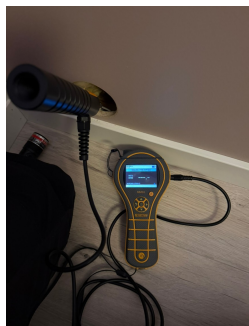
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

**Årstall:** 2026

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

# Tilstandsrapport



Fuktmåling.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer, samt opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen fremstår med bruksslitasje som må forventes ut fra alder og normal bruk.



Oversiktsbilde.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## 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:

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Ved oppgradering av våtrom bør utskiftning av rør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

# Tilstandsrapport

## 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 med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut fra anleggets alder kan det ikke utelukkes at det vil ha behov for service eller utskifting de neste årene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre jevnlig service og kontroll av ventilasjonsanlegget for å sikre at det fungerer som forutsatt. Dersom nødvendig vedlikehold eller utskifting ikke utføres, kan det oppstå redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og muggproblemer i boligen.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på badet.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.



Oversiktsbilde.

# Tilstandsrapport

## 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 bygnings sakkyndig 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

Sikringsskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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.

**1997**

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

**Ukjent Forholdet er satt til ukjent siden det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om alle elektriske arbeider og anlegg i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, som f.eks. arbeid som eventuelt er utført av tidligere eiere.**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**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 varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

**Ja**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det kan være utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.**

**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**

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

## 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 byggt teknisk 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 forstøtningmurer 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.

Rekkverk på veranda og utvendige trapper har høyder og åpninger som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav.

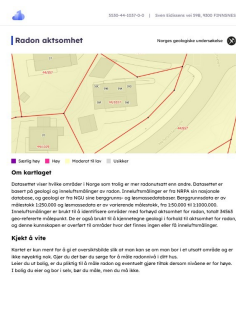
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rekkverk på veranda og utvendige trapper bør utbedres slik at høyder og åpninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

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.



Radon.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Vindfang, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

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

## Markedsverdi

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 900 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	17 868
Kostnader til sameiet	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>24 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	450 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Kommentar

Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 100 000</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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

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	75			75	8
<b>SUM</b>	<b>75</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattesten er gitt for hele sameiet. Våre vurderinger av tegninger og brukstillatelser gjelder kun denne eierseksjonen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rørlegger ifb med lekkasje fra kupling på bad.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Marthe Christell Bogstrand Haugan	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	1037		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sven Eidissens vei 59C

### Hjemmelshaver

Haugan Marthe Christell Bogstrand

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått	6	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	12.05.2026	

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.