





# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Helsesenterveien 7 H, 9300 FINNSNES  
 SENJA kommune  
 # gnr. 44, bnr. 100, snr. 4

## Markedsverdi

**3 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 05.04.2025

Oppdragsnr.: 20060-1809

Referansenummer: LW1016

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Tom Chirster Solli



**BRATAKST**  
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygnings sakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygnings sakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

Besøk vårt nettsted på [www.bratakst.no](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

Tom Christer Solli

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

[anders@bratakst.no](mailto:anders@bratakst.no)

[tom@bratakst.no](mailto:tom@bratakst.no)

930 50 271

414 96 947



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved hjelp av drone.  
Takrenner og nedløp av metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Terrasse med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av glass.  
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av vinylaminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og slett tak. Rommet inneholder innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra dørterskelen til sluken.  
Det er nyere stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er ikke mulig å inspisere membranen i denne typen sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Badet er Kabinbad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt integrert.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er installert fjernvarme.  
Røykvarsler og håndslukkere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2023.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000
---------------------------------------	-----------

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

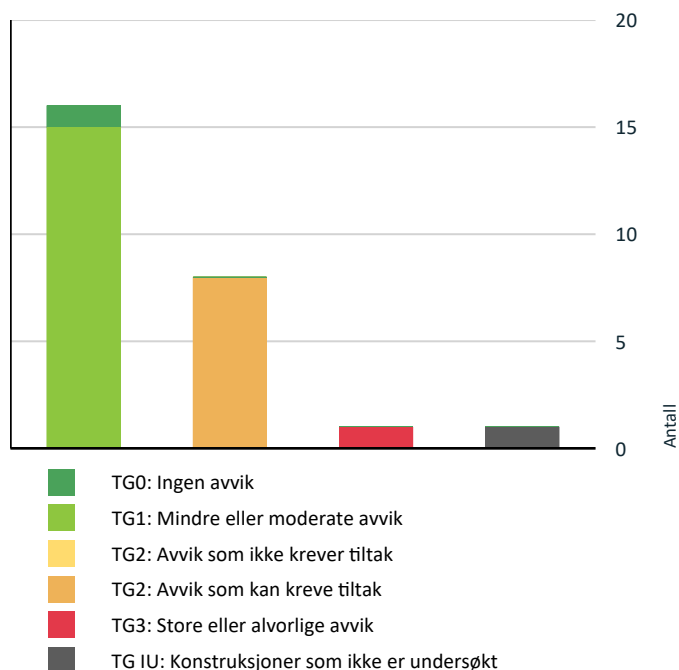
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

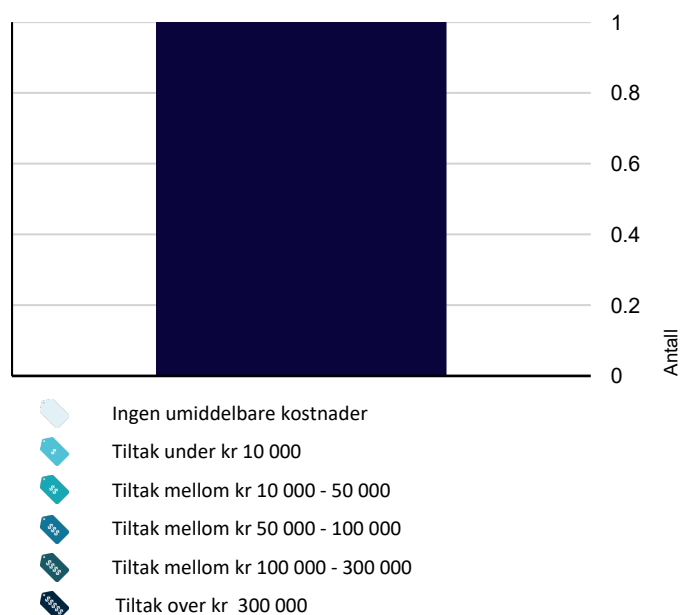
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 taktsfullmektig Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Espen

Johansen Sivertsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Helsesenterveien 7 H, 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.

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 befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaverne var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå og ved hjelp av drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

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 samt vinduer og dører i ytterveggen. Eventuell beskrivelse av disse delene begrenses til kun de delene som har direkte kontakt med leiligheten.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Preaksepterte ytelser sier at det må være fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Målingene på befaringsdagen viser ca 13 mm fall fra nedslagsfeltet til sluken, dette er ikke innenfor fallkravene til TEK17 på 1:50.

Nedslagsfeltet for dusjen regnes å være arealet som ligger nærmere enn 0,8 m fra dusjhode og sluk. Dersom dusjen er til siden for sluket, slik som i dette tilfellet, må feltet med fall på 1 : 50 utvides ut over 0,8 m fra sluket slik at dusjvann som havner på golvet renner til sluket. Det er målt motfall fra hjørnet ved toalettet mot dusjnisjen.



Kostnadsestimat: Over 300 000

#### ! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Musesperre er ikke tilfredsstillende montert. Når det mangler musesperre bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og skjulte deler av konstruksjonen.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vindspærren. Kledningsbord er avsluttet nærmere enn 300 mm over bakketerreng.

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

Det er avvik:

Håndtaket til vinduet i stuen er løst.

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

Det er avvik:

Vannstoppeventilen er ikke montert før første avstikk på inntaket.

Vannrørene er ikke sprutsikkert på tekniskrommet. Rør er løse fra et klammer.

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

Det er avvik:

Rørene ved samlestocken er ikke sprutsikkert på tekniskrommet, rørene er plassert over utsparing som ikke er sikret mot vann.

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

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

##### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

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

Spalten under døren er ca 5 mm høy.

For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærom og våtrom. I bad med vindu som kan åpnes, anbefaler veiledningen til TEK en avtrekksluftmengde på 15 l/s, og 30 l/s i bad uten vindu som kan åpnes. Tillufta til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen.

Alternative løsninger for overstrømming er:

– spalte under døra, minst 10 mm

– overstrømningsrist i døra, innsynssikker, eventuelt lydempet

– overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lydempet

##### ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2023

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av takbelegg. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved hjelp av drone.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### 1 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Takrennenedløpet fra overliggende altan er avsluttet ved søyle.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved søylen til altan og terrassen.

Feil ved nedløp utsetter søylen for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader.



Takrennenedløp avsluttet ved søylen.

### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Musesperre er ikke tilfredsstillende montert. Når det mangler musesperre bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og skjulte deler av konstruksjonen.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vindsperren. Kledningsbord er avsluttet nærmere enn 300 mm over bakketerreng.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

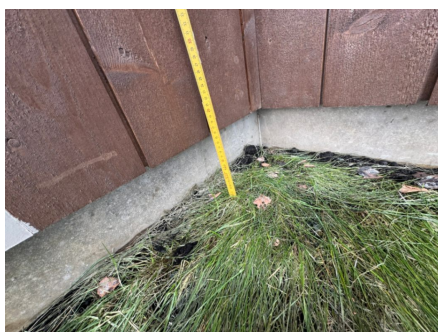
Musesperre må utbedres for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen. Ufagmessig utførelse av vindsperren kan føre til trekk og lavere temperaturer i skjulte konstruksjoner. Dette øker risiko for kondensering og råteskader i veggkonstruksjoner. Kledningsbord bør ha minst 300 mm avstand til terreng for å unngå skader og misfarging fra vannsprut opp fra terrengoverflaten. Avvikte øker vedlikeholdsbehovet for utvendig kledning.



Musesperre.



Musesperre.



Kledning bakkenivå



Ufagmessig utførelse av vindsperre.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtaket til vinduet i stuen er løst.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Håndtaket må festes.

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport



Dører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av glass. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.



Terrasse

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av vinylaminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eieren opplyser om sprekker i hjørner av veggene og at det mangler en list på et soverom, han sier dette vil bli utbedret av utbygger.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

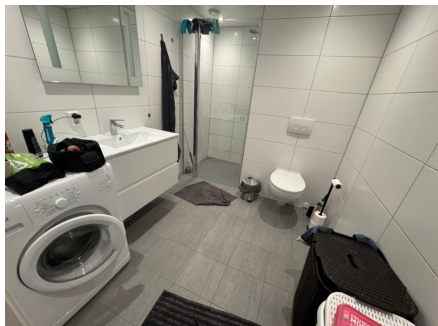
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er prefabrikkerte våtromsmodul. Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og slett tak. Rommet inneholder innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



Badet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

#### Tiltak:

Reparasjon av flisfuger: Det anbefales å reparere rissene eller sprekkene i flisfugene.

Konsekvenser:

Estetisk forringelse: Sprekkene kan påvirke det estetiske utseendet på veggene.



Riss i fuge i dusnisjen.



Riss i fuge i dusnisjen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra dørterskelen til sluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Preaksepterte ytelser sier at det må være fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Målingene på befaringsdagen viser ca 13 mm fall fra nedslagsfeltet til sluken, dette er ikke innenfor fallkravene til TEK17 på 1:50.

Nedslagsfeltet for dusjen regnes å være arealet som ligger nærmere enn 0,8 m fra dusjhode og sluk. Dersom dusjen er til siden for sluket, slik som i dette tilfellet, må feltet med fall på 1 : 50 utvides ut over 0,8 m fra sluket slik at dusjvann som havner på golvet renner til sluket. Det er målt motfall fra hjørnet ved toalettet mot dusjnisjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

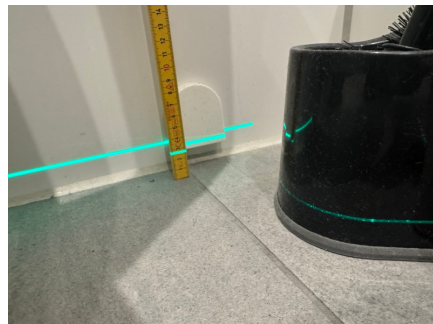
Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

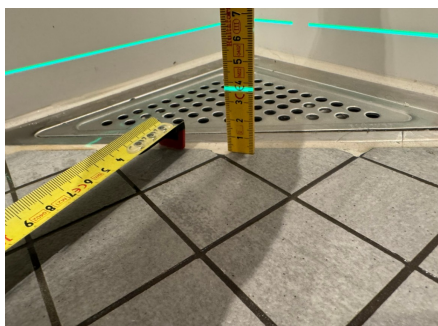
# Tilstandsrapport



Hjørnet ved dusjnisen.



hjørnet av veggen ved avrenningen til teknisk rommet.



Måling ved sluken.



Måling ca ved nedslagsfeltet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er ikke mulig å inspisere membranen i denne typen sluk.



Det er ikke mulig å inspisere membranen i denne typen sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Spalten under døren er ca 5 mm høy.

For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. I bad med vindu som kan åpnes, anbefaler veiledningen til TEK en avtrekksluftmengde på 15 l/s, og 30 l/s i bad uten vindu som kan åpnes. Tillufta til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:

- spalte under døra, minst 10 mm
- overstrømningsrist i døra, innsynssikker, eventuelt lyddempet
- overstrømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet

## Konsekvens/tiltak

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

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.



luftespalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Badet er Kabinbad.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt integrert.



Kjøkkeninnredning

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

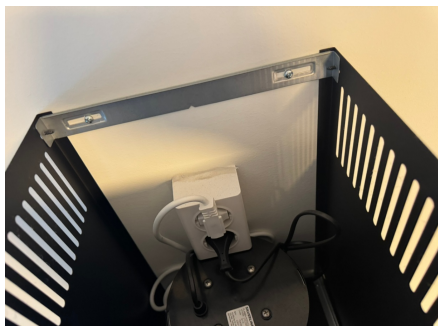
## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



Kjøkkenventilator med filter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannstoppeventilen er ikke montert før første avstikk på inntaket.

Vannrørene er ikke sprutsikkert på tekniskrommet.

Rør er løse fra et klammer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannstoppeventilen må plasseres riktig slik at den fungerer som planlagt.

Vannrørene ved samlestokken er ikke sprutsikkert på teknisk rom:

Tiltak: Installere sprutsikring rundt rørene ved samlestokken. Dette kan innebære å bruke sprutsikre deksler eller kapslinger som hindrer vannsprut fra å komme til konstruksjoner som ikke tåler vann.

Konsekvens: Uten sprutsikring kan vannsprut føre til vannskader på konstruksjoner som ikke tåler vann.



Vannstoppeventilen er ikke tilkoblet.



Løse rørklammer.

### TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TE 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

## TE 2 Vannbåren varme

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørene ved samlestocken er ikke sprutsikkert på tekniskrommet, rørene er plassert over utsparing som ikke er sikret mot vann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørene ved samlestocken er ikke sprutsikkert på teknisk rom:

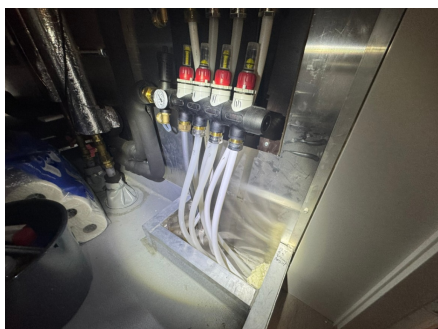
Tiltak: Installere sprutsikring rundt rørene ved samlestocken. Dette kan innebære å bruke sprutsikre deksler eller kapslinger som hindrer vannsprut fra å komme til konstruksjoner som ikke tåler vann.

Konsekvens: Uten sprutsikring kan vannsprut føre til vannskader på konstruksjoner som ikke tåler vann.

Rørene er plassert over utsparing som ikke er sikret mot vann:

Tiltak: Sikre utsparingen mot vann ved å installere en vanntett membran eller annen form for lekkasjesikring ved utsparingen. Dette vil hindre vann fra å trenge inn og forårsake skade.

Konsekvens: Uten vanntetting kan vann trenge inn i utsparingen og forårsake fuktskader på omkringliggende materialer. Dette kan føre til muggvekst og fuktskader over tid.



Samlestokkene er montert over nisje som ikke er sikret mot lekkasje.



Samlestocken er løs fra veggfestet.

## TE 1 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.*

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer og er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Byggeår er 2023

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

- 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?  
**Nei**



Sikringsskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

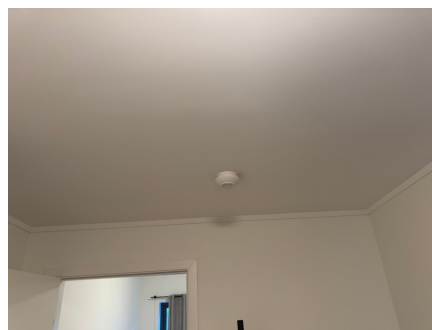
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler og håndslukkere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Håndslukker.



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn



# Tilstandsrapport

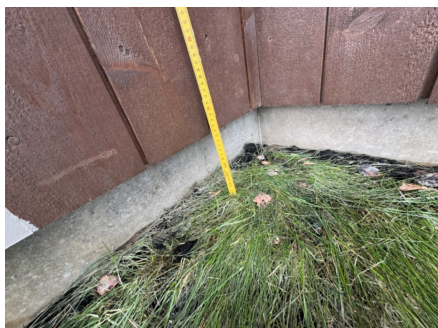
Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2023.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



Grunnmursegmenter.

## TG 2 Terrengforhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Utvendige terrengforhold.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m<sup>2</sup>/61 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bod, Teknisk rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 450 000

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 3 500 000

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

3 450 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 450 000**

## Markedsvurdering

- 1.GENERELL BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN OG BYGNINGEN** Eiendommen er en boligseksjon oppført i 2023 i et flermannsboligbygg. Leiligheten har et bruksareal på 66 m<sup>2</sup> og består av 2 soverom, bad og åpen stue/kjøkkenløsning. Bygget er oppført i trekonstruksjon med stående trekledning. Det er vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og kjøkken med integrerte hvitevarer. Standard vurderes som normal. Eiendommen har sentral beliggenhet i Finnsnes, med nærhet til skole, helsesenter, kollektivtilbud og sentrum. Bygget har ferdigattest og er seksjonert. Det er felles uteareal og tilhørende garasjeanlegg.
- 2.TOMTEVERDI** Tomten er del av felles grunneiendom på 8004 m<sup>2</sup>. Seksjonen har ikke eget uteareal, men ideell andel i tomten. Tomten er flat og godt utnyttet i tråd med reguleringsplan for boligbebyggelse. Ingen utviklingsmuligheter for seksjonen. Tomteverdien er inkludert i total markedsverdi, og det foreligger ikke ubebygd areal til videre utnyttelse.
- 3.TEKNISK VERDI** Gjenanskaffelseskostnaden er vurdert til ca. 41 000 kr/m<sup>2</sup> x 66 m<sup>2</sup> = 2 706 000 kr. Det foreligger TG2 og TG3-forhold i tilstandsrapporten som gir grunnlag for fradrag på 200 000 kr. Teknisk verdi settes til 2 506 000 kr.
- 4.SAMMENLIGNBARE SALG** Seksjonen ble solgt for 3 420 000 kr i desember 2023. Dette gir en pris på ca. 51 800 kr/m<sup>2</sup>. Dette er i samsvar med prisnivå for tilsvarende boliger med sentral beliggenhet og normal standard. Det foreligger begrenset bruktomsetning pr. dags dato, men salget gir en relevant markedsindikasjon.
- 5.LEIEINNTEKTER** Estimerte leieinntekter for leiligheten er 14 500–18 000 kr/mnd. Dette tilsvarer en årlig leieinntekt på 174 000–216 000 kr. Gjennomsnittlig leie kan anslås til 16 500 kr/mnd (198 000 kr/år).
- 6.PANTEKURANS** Det er tinglyst pantelån på 2 740 000 kr i førsteprioritet. Eiendommen vurderes som kurant sikkerhet med god realiserbarhet. Ingen sekundære heftelser eller belastninger er registrert.
- 7.EIENDOMMENS POTENSIALE** Det er ikke identifisert utviklingsmuligheter utover nødvendige utbedringer av tekniske avvik. Reguleringsplan tillater ikke ytterligere utbygging. Endret bruk anses ikke som relevant. Fremtidig verdipotensial er i hovedsak knyttet til generell markedsutvikling.
- 8.OPPSUMMERING AV EIENDOMMENS SALGBARHET** Styrker:
  - Sentral beliggenhet
  - Nytt bygg med funksjonell planløsning
  - Kurant eiendom med god pantekuransSvakheter:
  - Registrerte tekniske avvik (TG2/TG3)
  - Ingen utviklingsmulighet eller utvidelsespotensial
  - Manglende eget utearealMuligheter:
  - Potensiell verdiøkning gjennom generell markedsutviklingTrusler:
  - Økt tilbud i markedet
  - Renteutvikling
  - Verdireduksjon dersom TG2/TG3 ikke utbedresKonklusjon: Markedsv verdi vurderes til ca. 3 470 000 kr. Det anbefales utbedring av tekniske avvik før salg for å opprettholde verdi og styrke salgsposisjon. Eiendommen er også egnet som investeringsobjekt med attraktiv avkastning.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Helsesenterveien 7J ,9300 FINNSNES 62 m <sup>2</sup> 2023 2 sov	06-01-2025	3 520 000	<b>3 520 000</b>		3 520 000	<b>56 774</b>
2 Skolegata 25 H ,9300 FINNSNES 61 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	23-01-2025	3 500 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>50 769</b>
3 Lunde 69 H ,9300 FINNSNES 59 m <sup>2</sup> 2024 2 sov	01-10-2024	2 490 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>47 458</b>

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	17 000
Fjernvarme og fellesutgifter	Kr.	29 208
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>46 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 500 000**

## 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

### 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>3 500 000</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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61	5		66	7
<b>SUM</b>	<b>61</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom	Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

*Kommentar:* Alle plastrør som fins på markedet, må betegnes som brennbare. Brennbare rør kan brenne av og løsne i nærheten av gjennomføringen, og dermed svekke brannskillet. Ved inspeksjon på tekniskrom ser jeg plastrør som går gjennom etasjeskillet. Utførte branntetninger må være varig merket med brannmotstand, type branntetteprodukt, utførende, dato og signatur. Rapport fra sluttkontroll fra Elektrokontakt AS punkt 2.7 på spørsmål Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller? er det krysset nei på.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boliger er bygget i 2023.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Rømningsveien fra stuen går til terrasse med 1,5 meter høy avskjerming. Det må gjøres tiltak for enklere rømning via terrassen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Espen Johansen Sivertsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	100		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Helsesenterveien 7 H

### Hjemmelshaver

Sivertsen Espen Johansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionsenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

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

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

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt og plen.

### Carport

Leiligheten har biloppstillingsplass i carport i rekke.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 420 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.04.2025	Tilstandsrapporten er godkjent av Espen Johansen Sivertsen per telefon 04.04.25 kl 13.20



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW1016>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon