

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Finnjordveien 154, 9309 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 48, bnr. 129

## Markedsverdi

**3 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m<sup>2</sup> BRA-i: 216 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 01.02.2025

Oppdragsnr.: 20058-1428

Referansenummer: OC6377

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth

Vår ref:



**midt-troms takst**  
**ståle langseth as**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

## Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon. I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.

Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.

Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051



midtroms takst  
ståle langseth as

# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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
- løsløre 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.  
Viser videre til tilstandsrapporten byggetekniske beskrivelser.

## Enebolig - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur er pusset og malt.  
Vegger er kledd med liggende malt kledning. Vinduer av tre med forsegl glass, balkongdører av tre med forsegl glass og isolert ytterdør. I garasjens fasade er det montert en isolert leddport av stål. Porten er motorstyrt.  
Taket er tekket med trapesplater av stål. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Mot sør er det oppført en terrasse av impregnert virke, og med rekkverk av malt virke.

Mot nord og over garasje er det oppført en terrasse med dekke av betong, som er pålagt impregnerte terrasse bord. Rekkverk er av malt virke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, belegg, laminat og teppegulv.  
Vegger med plater som er malt/tapetsert, malt trepanel og malt murpuss.  
Himling med tak-ess plater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet, og gulvvarme med varmekabler. Vegger våtromsstripe som er malt, og himling med tak-ess plater.  
Innredet med dusjkabinett, vegghengt wc, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap.

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulvet, og gulvvarme med varmekabler. Vegger med våtromsplater, våtromstapet og malt murvegg. Himling med tak-ess plater.  
Innredet med gulvmontert wc, uttak for vaskemaskin, utslagsvask med arbeids benk, innredning med servant og speil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og barløsning.  
Heltre benkeplate med nedfelt platetopp, over benkeplate er det montert fliser på vegger.  
Integrert oppvaskmaskin og komfyr.  
Ventilator med avtrekk over tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg. Oppgradert sikringssskap med automatsikringer er plassert i gang inn til boder.

Boligen har elementpipe som er pusset og malt, i kjellerstue er pipa kledd med dekorstein.  
Pipa er tilkoblet ildsted i hall. Feie luke er plassert i kjellerstue.

Boligen har varmepumpe luft til luft med innedel plassert i trappeløp.

Synlige vannrør av kobber, avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på

200 liter er plassert på bod i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vinduer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i skrånede terreng.  
Tomta er opparbeidet med biloppstillingsplasser, gårdsplass og plen.  
Gårdsplass er asfaltert, og plen er beplantet med busker/trær.  
Resten av eiendom som naturtomt.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 450 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

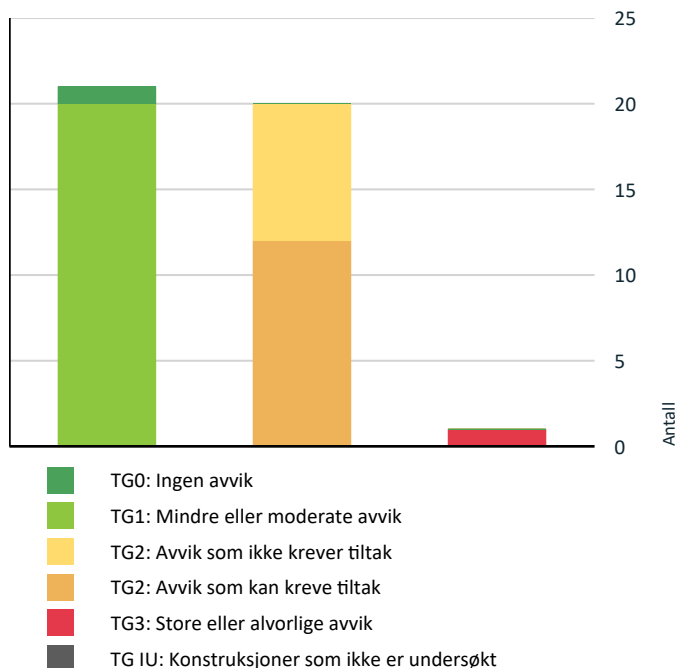
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger



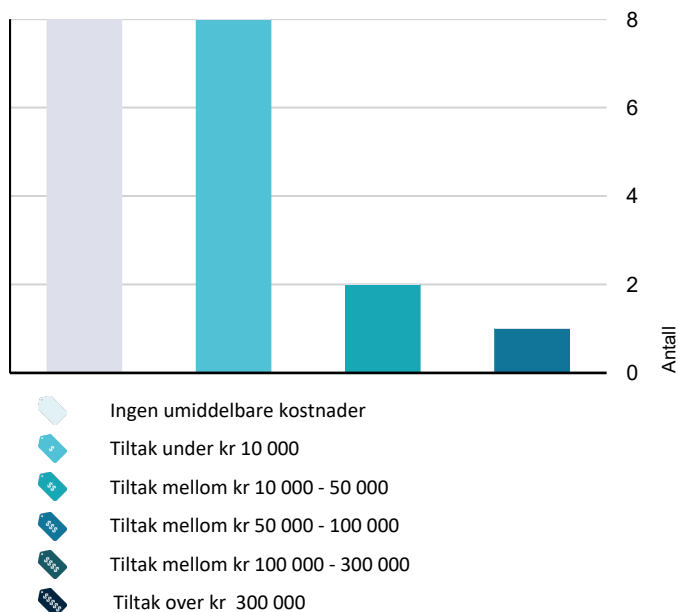
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Om kjøpers undersøkelsesplikt;  
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig/eiendom.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;  
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom ihht. "lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>
!	<b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b> <a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>
!	<b>Utvendig &gt; Taktekking</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 1 etg. &gt; Bad &gt; Sanitærutstyr og innredning</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; 1 etg. &gt; Bad &gt; Ventilasjon</b> <a href="#">Gå til side</a>
!	<b>Våtrom &gt; Kjeller &gt; Vaskerom &gt; Ventilasjon</b> <a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1981

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med trapesplater av stål, det registreres noe rust på overflater nede ved takfot.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det registreres noe rust på overflater nede ved takfot.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fjerne rust og male/behandle overflater for å øke taktekkets levetid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rust på plater nede ved takfot.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Egenerklæring

### Veggkonstruksjon

Boligen har vegger oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering. Utvendig er vegger kledd med liggende malt kledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligen har salet takkonstruksjon oppført med W-takstoler. Undertak av armert plastfolie. Det registreres skade i undertak, og eldre fuktmerker under luftelyre som sannsynligvis skyldes kondens. I tillegg er det lite/manglende lufting ved takfot.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres skade i undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Reparere skade i undertak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade i undertak.



Fuktmerker ved luftelyre, skyldes sannsynligvis kondens.

### Vinduer



# Tilstandsrapport

Boligen har vinduer av tre med forseгла glass. De eldste vinduene er fra byggeår og har derfor begrenset restlevetid. Opplyses at det er byttet vindu på bod, kjellerstue og kjøkken i 2016.

## TG 2 Dører

Malt ytterdør, balkongdører av tre med forseгла glass. Balkongdør mot sør er fra 2014.

Det registreres at ytterdør ikke tetter helt nede ved gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Pakning tetter ikke nede ved gulv.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot sør er det oppført en terrasse av impregnert virke, og med rekkverk av malt virke.

Mot nord og over garasje er det oppført en terrasse med dekke av betong, som er pålagt impregnerte terrasse bord. Rekkverk er av malt virke.

Det var ikke mulig på se noen form for membran under terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 Utvendige trapper

Fra begge terrassene er det oppført trapp av impregnert virke, og med rekkverk av malt virke.

Trapp mot sør mangler rekkverk på den ene siden, i tillegg er det høydeforskjell på opptrinn.

Trapp mot nord mangler håndløper på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mot sør mangler rekkverk, og det er høydeforskjell på opptrinn.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv med fliser, beleg, laminat og teppegulv.

Vegger med plater som er malt/tapetsert, malt trepanel og malt murpuss.

Himling med tak-ess plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

I kjeller ses fuktskader på vegger, se punkt om rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnads estimat er oppgitt i punkt om rom under terreng.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.

Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt plater.

Det registreres noen ujevnheter i betonggulv i kjeller (kjellerstue), og noe knirk i etasjeskiller.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Radon

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010 ).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er pusset og malt, i kjellerstue er pipa kledd med dekorstein.

Pipa er tilkoblet nytt ildsted i hall (2024). Feieluke er plassert i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det mangler ildfast plate på vegg og gulv ved feieluke.



Ny vedovn.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng er en risikokonstruksjon, spesielt der hvor konstruksjonen er innebygget. det vil si at vegger er foret inn, og gulv er foret opp (tilfarergulv eller flytene gulv).

Her registreres fuktmerker på vegger som er foret inn, og saltutslag på åpen grunnmur. Fuktmerker på vegger som er foret inn er inne på bod, det er også her og i garasje vi ser saltutslag på vegger. Man må derfor anta at det sannsynligvis er slik i alle vegger som er foret inn. Slike skader tar lang tid å utvikle seg, men om vegger åpnes vil man kunne finne fukt/råte skader.

Viser videre til punkt om drenering.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Salt utslag på bod.



Fuktskade i vegg som er foret inn på bod.

# Tilstandsrapport



Saltutslag i garasje.

## ! TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det montert en 180° reprostrapp av tre. Trappa og rekkverk er malt.

Det registreres noe knirk i trapp, at det ikke er montert håndløper på vegg og at åpninger er større enn 10 cm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige formpressa dører og slette gabondører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1 ETG. > BAD

#### Generell

Badet har fliser på gulvet, og gulvarme med varmekabler. Vegger våtromsstri som er malt, og himling med tak-ess plater. Innredet med dusjkabinett, vegghengt wc, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



Det registreres sluk fra byggeår, og ingen slukmansjett under klemring.



### 1 ETG. > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsstri som er malt, og himling med tak-ess plater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## 1 ETG. > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv, og gulvvarme med varmekabler. Det registreres at fall mot sluk er mindre enn krav i forskrifter.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1 ETG. > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ved renovering av badet ble sluk fra byggeår beholdt. Tettesjikt utført med smøremembran av ukjent type. I sluk ses ikke slukmansjett under klemring, og det er ingen dokumentasjon på utførelse smøremembran.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1 ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med dusjkabinett, vegghengt wc, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap.

Det registreres at det ikke er montert lekkasjeindikator fra innebygget systerne.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 ETG. > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i vindu, og lufting over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 ETG. > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

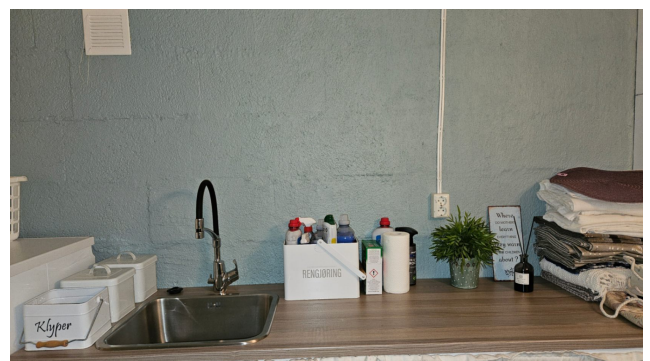
Hulltaking fra soverom og inn mot baderomsinnredning (hvor avløp og vannrør er plassert) uten å finn forhøyede fuktverdier.

## KJELLER > VASKEROM

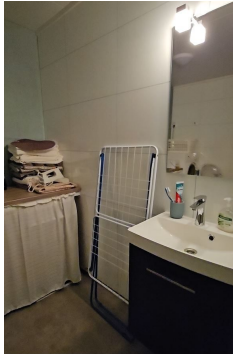
### Generell

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulvet, og gulvvarme med varmekabler. Vegger med våtromsplater, våtromstapet og malt murvegg. Himling med tak-ess plater. Innredet med gulvmontert wc, uttak for vaskemaskin, utslagsvask med arbeids benk, innredning med servant og speil.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplate, våtroms tapet og malt murvegg.  
Himling med tak-ess plater.

Årstall: 2020

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulv, og gulvarme med varmekabler.

Fall mot sluk ihht. gjeldene forskrifter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket ble byttet i 2020 når vaskerommet ble renoveret.  
Tettesjikt med synlig vinylbelegg.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med gulvmontert wc, uttak for vaskemaskin, utslagsvask med arbeids benk, innredning med servant og speil.

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakinger ikke foretatt da alt av rør ligger åpen, i tillegg er det betonggulv og murvegg i våtsone.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 1 ETG. > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og barløsning.

Heltre benkeplate med nedfelt platetopp, over benkeplate er det montert fliser på vegger.

Integriert oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



### 1 ETG. > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk over tak.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Boligen har synlige vannrør av kobber.

## TG 1 Avløpsrør

Boligen har synlige vannrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Innvendig stoppekrane er plassert på vaskerom.



Innvendig stoppekrane er plassert på vaskerom.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bod i kjeller. Det er montert rør på sikkerhetsventil som er ført inn til vaskerom via vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Rør fra sikkerhetsventil er ført inn til vaskerom.

## TG 1 Andre installasjoner

Boligen har varmepumpe luft til luft med innedel plassert i trappeløp.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har skult og åpent elektrisk anlegg. Oppgradert sikringskapp med automatsikringer er plassert i gang inn til boder.

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.  
**1981**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?



# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?  
**Nei**



## 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 forenklede 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.*

Det er montert brann/røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen har ukjent drenering fra byggeår.  
Ut fra observasjoner i kjeller og garasje, må en eventuell fremtidig kjøper anta at drenering er sviktene.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har sannsynligvis stripefundamenter av betong.  
Grunnmur er oppført av lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt.  
Det ses sprekker og riss på grunnmur (garasje).

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger av plast, og privat septiktank via stikkledning av plast.

### TG 2 Septiktank

# Tilstandsrapport

Septiktank av glassfiber, tanken er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2005

### Kommentar

### Standard

Lav standard.

### Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

### Beskrivelse

Boden er fundamentert på betongplate mot isolert grunn.

Ringmur med lettklinkerblokker som utvendig er slemmet.

Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig med liggende malt kledning. Eldre koblavinduer av tre, og en enkel ytterdør som kniper i dørkarm.

Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med panneblikk.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m<sup>2</sup>/194 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Gang, Kjellerstue, Vaskerom, 3 Bod, Garasje

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 22 m<sup>2</sup>

*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 5 000 000

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

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen. Verdien er vurdert ut fra sattet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer det siste året, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mellomlia 2 ,9300 FINNSNES 119 m <sup>2</sup> 1993 2 sov	07-12-2023	2 950 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>26 891</b>
2 Lunde 27 ,9300 FINNSNES 140 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	14-05-2023	3 850 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>26 429</b>
3 Mellomlia 37 ,9300 FINNSNES 146 m <sup>2</sup> 1991 3 sov	12-08-2024	3 750 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>24 658</b>
4 Vårheim 2 ,9309 FINNSNES 95 m <sup>2</sup> 1959 4 sov	24-06-2024	2 000 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>23 158</b>
5 Finnfjordveien 174 ,9309 FINNSNES 155 m <sup>2</sup> 1981 4 sov	13-10-2022	3 500 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>22 903</b>
6 Skavikveien 51 ,9300 FINNSNES 146 m <sup>2</sup> 1975 5 sov	28-06-2023	2 800 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>22 603</b>
7 Leiren 17 ,9308 FINNSNES 138 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	14-08-2023	2 750 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>22 464</b>
8 Finnfjordveien 383 ,9309 FINNSNES 163 m <sup>2</sup> 1974 3 sov	22-04-2024	3 150 000	<b>3 150 000</b>		3 150 000	<b>19 325</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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Feie og tilsynsgebyr	Kr.	789
Renovasjon	Kr.	4 950
Slamtømming	Kr.	1 718
Vannavgift	Kr.	7 050
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>14 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 160 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 850 000**

### Kommentar

Inkludert opparbeidelse.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 000 000</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

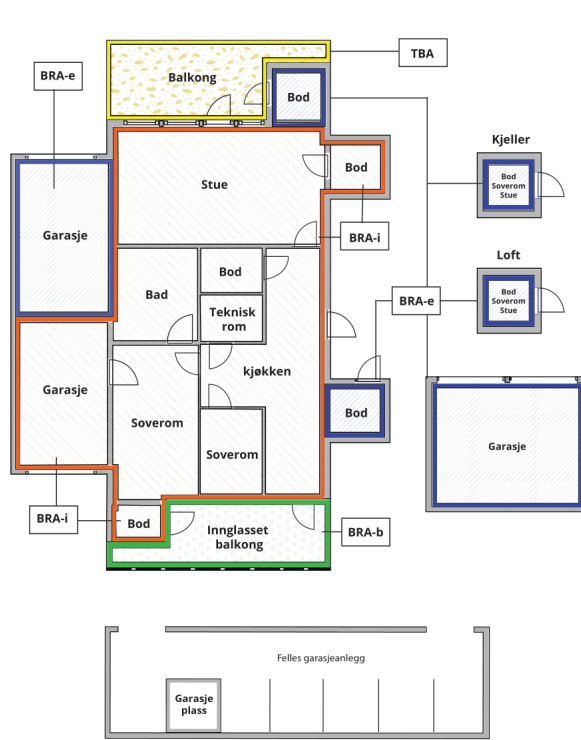
## Hva er måleverdig areal?

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 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 avdekker 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

## Enebolig

### 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 etg.	86			86	43
Kjeller	108			108	
<b>SUM</b>	<b>194</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>194</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Vindfang , Hall m/trapp , Gang , Kjellerstue , Vaskerom , Soverom , Bod , Bod 2, Bod 3	Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Bod

### 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 etg.	22			22	

SUM	22
SUM BRA	22

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Bod		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	135	59
Bod	0	22

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Lise Hjelmseth	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	48	129		0	1881.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Finnfjordveien 154

### Hjemmelshaver

Hjelmseth Frank Ivan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger skjermet til i Finnfjord på plassen Olahaugen.

Fra boligen er det kort vei til rekreasjonsområder i skog og mark, og plassen er barnevennlig.

Fra boligen er det utsikt over Finnfjorden, Gisundet og Senja.

Til Finnsnes er det ca. 6 km., Finnsnes er kommunesenter i Senja kommune og Midt Troms største by.

Finnsnes har bymessige fasiliteter som kjøpesenter, spisesteder og skole etc.

### Adkomstvei

Felles privat vei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Ihht. Senja kommune;

Planidentifikasjon 201601

Arealbruk Boligbebyggelse

Arealbrukstatus Framtidig

Områdenavn B6\_4

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånede terreng.

Tomta er opparbeidet med biloppstillingsplasser, gårdsplass og plen. Gårdsplass er asfaltert, og plen er beplantet med busker/trær.

Resten av eiendom som naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 08.10.2024 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
470 000	1987

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF	<b>Avtalenr</b> 4348121	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024		Gjennomgått	10	Ja

# 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.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/OC6377>

## 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