

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nygårdsplatået 10A, 9300 FINNSNES
 SENJA kommune
 gnr. 44, bnr. 1193, snr. 1

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2082

Eiendomsverdi ref nr: BT3224

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



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

BRATAKST

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

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

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

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

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Medansvarlig

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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 strakstiltak 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan med adkomst fra stuen.
Veranda og trappekonstruksjon ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har en toløps elementpipe uten at det er tilknyttet ildsted til seksjonens pipeløp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har elektriske varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Vannfordelerskap med stoppekran er plassert på badet og er besikket.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon.
Sikringsskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eiendommen ligger i skrående terreng.

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

[Gå til side](#)

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt

verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

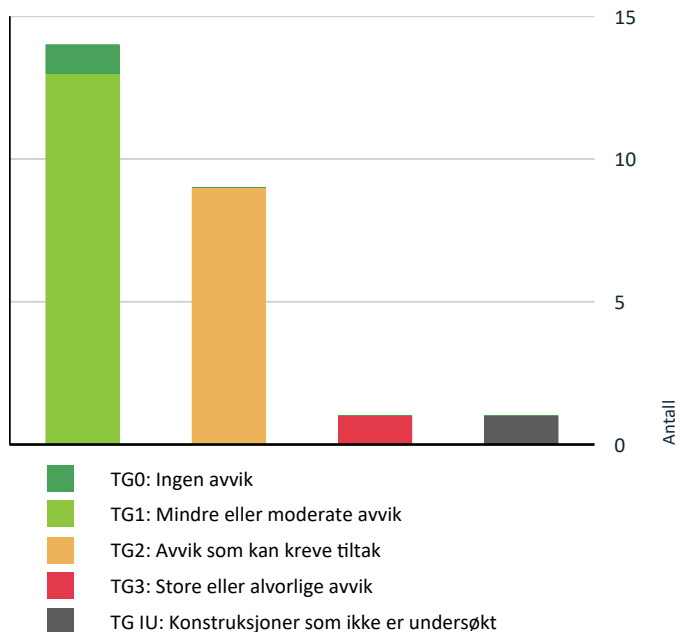
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

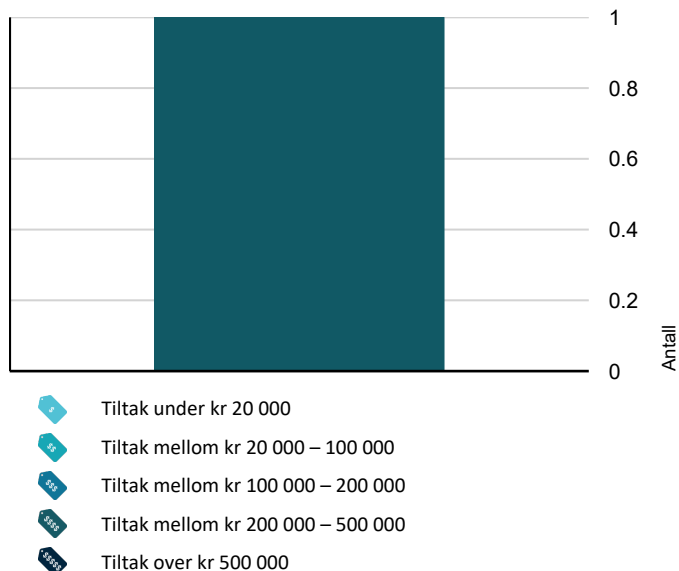
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av REKVIRENT å utarbeide en tilstandsrapport for bolig

med verditakst Nygårdsplatået 10A. Takstingeniøren og foretaket opptre uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. 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, regn og 3°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. Hjemmelshaver var ikke til stede ved befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå med 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.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved inspeksjon av sluk er det påvist at slukmansjett utenfor klemring ikke er påført med membran. Dette medfører at overgangen mellom gulvets tettesjikt og sluk ikke er tett

Rørgjennomføringer under servant og ved siden av dusjkabinettet er ikke tette.

Det mangler fuge mellom bunnlist og baderomsplate i våt sone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstige, pipebeslag og luftelyre på taket er ikke vurdert på grunn av snø.

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

Det er avvik:

Det er påvist tynnsnitt overflatebehandling på kledningen på røstveggen og på vindskibord. Dette skyldes slitasje fra værpåkjenninger og manglende vedlikehold.

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

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

Det er avvik:

Gjennomføringer til pipe og lufterledning til kloakk er ikke tett rundt dampsperran, noe som kan gi luftlekkasjer og fukttransport inn i konstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre til kloakkledningen er utette, noe som kan gi vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker og svertesopp på gipsplate i brannskillet og på sperre inntil brannskillet. Dette kan skyldes vanninntrenging eller kondens i området. Fuktmåling på ca. 22 vektprosent i treverket er forhøyet og gir grunnlag for soppvekst.

Kaldloftet var ikke tilgjengelig for en helhetlig kontroll på grunn av lagring av utstyr og innbo. Dette begrenser muligheten til å vurdere hele loftsarealet, inkludert lufting, isolasjon, dampsperre og eventuelle spor etter fukt eller skadedyr. Kontrollen er derfor kun basert på de delene som var synlige og tilgjengelige.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det påvist tynnsnitt overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist tynnsnitt overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i nedre kant av døren til badet som kan skyldes fuktbelastning fra badet

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

Det er avvik:

Varmtvannstank er over 15 år.

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra varmtvannstanken. Dette medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig fuget i underkant mot bunnlist i våt sone. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom sokkelflis og veggen. Hjørnelister går forbi baderomsplatene i underkant. Hjørnelistene skal flukte med underkanten av platene for å sikre en tett overgang med fugemasse.

Det er fra kaldloft registrert fuktskjolder på baksiden av himlingsplatene på grunn av ventilasjonskanalen til avtrekksviften. Etter vår befaring er årsaken til fukten forsøkt utbedret.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdet utenfor dusjonen er tilnærmet flatt.

Mykfugene mellom gulvflis og sokkelflis har sprukket opp, og det mangler fuger mellom sokkelflis og bunnlist.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar

Boligen er oppført i perioden 2008–2010 og ferdigstilt i 2010. Byggetillatelse ble gitt høst 2008, og igangsettelsestillatelse ble gitt 19.09.2008. Dette innebærer at boligen er prosjektert og oppført etter byggt teknisk forskrift TEK97. Når det i rapporten henvises til materialenes alder, gjelder dette materialer som er benyttet i byggeperioden. Det er viktig for kjøper å være oppmerksom på at det skjedde betydelige endringer i byggt teknisk forskrift da TEK10 trådte i kraft. TEK10 innførte blant annet strengere krav til energieffektivitet, redusert varmetap og bedre tetthet i bygninger.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Vedlikehold.	Eier opplyser at trappen og altanen er beiset i 2024 og 2025.
------	--------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Tekkingen var ikke mulig å inspisere på grunn av snødekket overflate. Vurderingen av tekkingen er utelukkende basert på alder og forventet levetid på taktekkinger av denne type. Det anbefales at tekkingen inspiseres når den er snøfri for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstige, pipebeslag og luftelyre på taket er ikke vurdert på grunn av snø.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp bør utbedres for å redusere risiko for fukt mot grunnmur og påfølgende skader over tid.

Takstige, pipebeslag og luftelyre bør vurderes når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller avvik. Konsekvensen av manglende vurdering er at skader eller feil kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Takrennenedløp ved grunnmur.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist tynnslett overflatebehandling på kledningen på røstveggen og på vindskibord. Dette skyldes slitasje fra værpåkjenninger og manglende vedlikehold.

Det er ikke montert musebånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket med tynnslett overflatebehandling kan føre til at treverket tar opp fukt og svekkes, noe som gir økt risiko for fuktskader. Det anbefales å forbedre overflatebehandlingen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåvirkning.

Manglende musebånd øker risikoen for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler. Det anbefales å montere musebånd langs hele fasaden for å hindre adgang for skadedyr.

Tilstandsrapport



Eksempel på tynnslett overflatebehandling.



Eksempel på manglende musesperre.



Værslett overflatebehandling på vindskibord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjennomføringer til pipe og lufterledning til kloakk er ikke tett rundt dampsperran, noe som kan gi luftlekkasjer og fukttransport inn i konstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre til kloakkledningen er utette, noe som kan gi vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker og svertesopp på gipsplate i brannskillet og på sperre inntil brannskillet. Dette kan skyldes vanninntrenging eller kondens i området. Fuktmåling på ca. 22 vektprosent i treverket er forhøyet og gir grunnlag for soppvekst.

Kaldloftet var ikke tilgjengelig for en helhetlig kontroll på grunn av lagring av utstyr og innbo. Dette begrenser muligheten til å vurdere hele loftsarealet, inkludert lufting, isolasjon, dampsperre og eventuelle spor etter fukt eller skadedyr. Kontrollen er derfor kun basert på de delene som var synlige og tilgjengelige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i dampsperran kan gi varmetap og økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å tette gjennomføringene og samtidig kontrollere nærliggende konstruksjon for å avklare om det er tegn til fukt eller skjulte skader.

Utette gjennomføringer i undertaket kan gi fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales å utbedre tettingen rundt gjennomføringene for å unngå skader.

Fuktmerker, svertesopp og forhøyet fuktnivå kan over tid føre til råteskader og svekkelser i konstruksjonen. Dette kan føre til redusert branntetthet i brannskillet dersom materialet brytes ned. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare fuktkilde og omfang i skjulte deler av konstruksjonen. Det anbefales å utbedre årsaken for så å tørke ned konstruksjonen slik at fuktnivået kommer ned på et normalt nivå.

Begrenset kontroll av kaldloftet på grunn av lagring av utstyr gjør at skjulte skader og forhold kan stå uoppdaget og utvikle seg over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales når loftet er tomt, for å avklare om det finnes eventuelle skader eller avvik i områder som ikke lot seg inspisere.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i sperre ved brannskillet. Det er påvist svertesopp på sperre og fuktskjolder på gipsen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvist tynnslett overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tynnslett overflatebehandling på karmen og lister bør utbedres med ny overflatebehandling for å hindre fuktopptak i treverket, og redusere risiko for råteskader over tid.



Tynnslett overflatebehandling på utvendige lister.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tynnslett overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tynnslett overflatebehandling på karmen og lister bør utbedres med ny overflatebehandling for å hindre fuktopptak og redusere risikoen for råteskader over tid.

Tilstandsrapport



Overflatebehandling på utvendige lister.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med adkomst fra stuen. Verandaen har dekke og bærende konstruksjoner av impregnert trevirke. Rekkverket er av malt trekvalitet.

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Veranda og trappekonstruksjon ved inngangsparti.

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

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Trappevangene hviler på terrenget.



Oversiktsbilde trappekonstruksjon.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Jeg har ingen dokumentasjon på utførelsen av etasjeskillet.

Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og i gangen. Målingene viser at det er ca. 11 mm høydeforskjell i stue/kjøkken og ca. 9 mm i gangen.

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en toløps elementpipe uten at det er tilknyttet ildsted til seksjonens pipeløp. Dersom det skal installeres ildsted, må forhold knyttet til pipen og avstander til brennbart materiale på ildstedet vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i nedre kant av døren til badet som kan skyldes fuktbelastning fra badet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader i nedre kant av baddøren kan gi videre oppsvelling av dørbladet. Det anbefales å utbedre dørbladet for å hindre videre forringelse.



Fuktskader i nedkant av døren tilbadet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig fuget i underkant mot bunnlist i våt sone. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom sokkelflis og vegg.

Hjørnelister går forbi baderomsplatene i underkant. Hjørnelistene skal flukte med underkanten av platene for å sikre en tett overgang med fugemasse.

Det er fra kaldloft registrert fuktskjolder på baksiden av himlingsplatene på grunn av ventilasjonskanalen til avtrekksviften. Etter vår befaring er årsaken til fukten forsøkt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig fugging i underkant av baderomsplatene mot bunnlist for å sikre en tett overgang, og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Veggene må ikke utsettes for vann før fugene er utbedret.

Hjørnelister bør tilpasses slik at de flukter med underkant av baderomsplatene for å sikre en tett overgang og forhindre inntrenging av fukt.



Det mangler fuge i underkant av baderomsplater og hjørnelister er ikke montert etter monteringsanvisning.

Eksempel på rett utførelse av fuge og hjørnelister.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Mykfugene mellom gulvflis og sokkelflis har sprukket opp, og det mangler fuger mellom sokkelflis og bunnlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt fare for at vann kan strøme til tilstøtende rom og redusert slisikkerhet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sprekker og manglende mykfuger må utbedres for å sikre en tett overgang mellom gulv og vegg.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet, samt baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved inspeksjon av sluk er det påvist at slukmansjett utenfor klemring ikke er påført med membran. Dette medfører at overgangen mellom gulvets tettesjikt og sluk ikke er tett.

Rørgjennomføringer under servant og ved siden av dusjkabinettet er ikke tett.

Det mangler fuge mellom bunnlist og baderomsplate i våt sone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Siden mer en halvparten av forventet levetid på smøremembranen er passert er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom gulvet og gi fuktskader.

Avviket med slukmansjetten medfører at den blir stående å trekke vann, dette gjør at overgangen mellom gulvets tettesjikt og sluk ikke er tett. Om mansjetten trekker vann og overgangen ikke er tett, kan det oppstå lekkasje til underliggende konstruksjon med risiko for fuktskader. Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående hvilken type mansjett som er benyttet.

Rørgjennomføringer under servant og ved siden av dusjkabinettet må tettes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må fuges mellom bunnlist og baderomsplate i våt sone for å redusere risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner og fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på utett rørgjennomføring.



Smøremembran mangler på slukmansjetten.



Utette overganger mellom lister og baderomsplater.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som føres over tak.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.



Oversiktsbilde kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Vannfordelerskap med stoppekran er plassert på badet og er besiktiget.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank er over 15 år.

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra varmtvannstanken. Dette medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist at varmtvannstanken er over 15 år, som medfører at forventet gjenværende restlevetid er usikkert.

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann fra varmtvannstanken.

Konsekvensen av manglende tiltak er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som kan føre til omfattende fuktskader på bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon. Sikringsskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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

Tilstandsrapport

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.

2010

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringen gjelder følgende arbeider:

Stue; Byttet ut eksisterende spotter i tak med 7stk nye SG ECO led, styrt over Plejd bryter og app.

Kjøkken; Byttet ut eksisterende spotter i tak med 3stk nye SG ECO led.

Byttet taklampe med ny SG skinne med 2stk SG Zip tube micro, og et nedhengadapter for hengelampe(lampe levert av kunde), styrt av Plejd bryter og app.

Varmtvanstank; Fjernet stikk til vvb og montert bryter med strekkavlaster

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

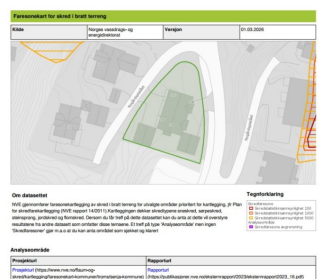
Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

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

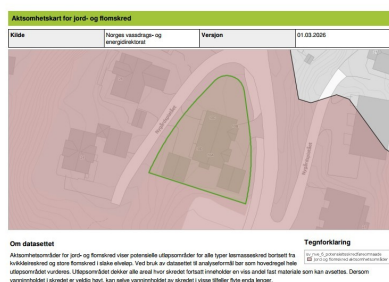
Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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



Aktsomhet skred.



Aktsomhet jord og flomskred.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Kr 2 600 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Leiligheten i Nygårdsplatået 10 er beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Nygårdsplatået på Finnsnes. Området er preget av småhusbebyggelse og lavblokker, med gode sol- og utsiktsforhold mot omkringliggende landskap og bebyggelse. Beliggenheten oppfattes som rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort avstand til Finnsnes sentrum med handel, service, skole og kollektivtilbud. Nygårdsplatået er generelt ansett som et etterspurt boligområde, særlig for kjøpere som ønsker praktiske leiligheter i oversiktlig bomiljøer.

Leiligheten er oppført i 2010 og inngår i en korsdelt firemannsbolig med felles tomt og garasjeanlegg. Bygningen er prosjektert og oppført etter byggt teknisk forskrift TEK97 med senere revisjoner, og ikke etter TEK10. Dette innebærer at boligen ikke tilfredsstiller dagens krav til blant annet energieffektivitet og tetthet, men er vurdert opp mot regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet. Leiligheten har en funksjonell planløsning med to soverom, bad, stue og kjøkken, samt enkel adkomst fra terrengnivå. Dette gir god tilgjengelighet og gjør boligen anvendelig for både unge kjøpere, eldre og mindre husholdninger. Leiligheten disponerer garasjeplass i felles dobbelgarasje, noe som vurderes som et positivt tillegg i dette markedet.

Tilstandsrapporten viser at boligen i hovedsak har normal standard sett i forhold til alder og byggetidspunkt, men med enkelte vesentlige avvik som må påregnes å ha betydning for kjøpers vurdering.

Sameiet fremstår som lite og oversiktlig, med fire seksjoner og en enkel organisering. Det foreligger husregler og ordninger for felles vedlikehold og utstyr, og økonomien vurderes som oversiktlig uten indikasjoner på vesentlige fremtidige kostnadsdrivende tiltak utover normalt vedlikehold. Slike forhold bidrar generelt til forutsigbarhet for kjøpere i denne typen bolig.

Når det gjelder markedet for leiligheter på Finnsnes, viser tilgjengelig statistikk for perioden 2023–2026 et relativt stabilt marked med jevn omsetning. For leiligheter er gjennomsnittlig omsetningshastighet om lag 75 dager, noe som indikerer et balansert marked uten tydelig kjøpers- eller selgers overtak. Det er registrert et relativt høyt transaksjonsvolum for leiligheter sammenlignet med andre boligtyper i området, noe som understøtter at leiligheter er en etterspurt boligform. Prisavvik mellom prisantydning og oppnådd salgspris er gjennomgående små, og mange boliger omsettes nær prisantydning, noe som indikerer realistisk prising og god markedstransparens.

Kvadratmeterpriser for leiligheter på Finnsnes varierer med byggeår, størrelse og beliggenhet, men statistikken viser at leiligheter oppført rundt 2009–2010 gjennomgående ligger i et øvre sikt sammenlignet med eldre leiligheter, særlig når beliggenheten er god. Samtidig vil dokumenterte tekniske avvik, spesielt knyttet til våtrom, kunne gi utslag i form av lavere pris enn tilsvarende leiligheter uten slike forhold. Leiligheter med to soverom, enkel adkomst og garasje vurderes likevel som lett omsettelige, da de treffer et bredt kjøpersegment.

Samlet sett vurderes leiligheten i Nygårdsplatået 10 å ha en god og attraktiv beliggenhet i et velfungerende boligområde, med funksjonell planløsning og kvaliteter som er etterspurt i markedet. Samtidig trekker registrerte tekniske avvik, særlig på bad og i takkonstruksjon, noe ned i forhold til teknisk standard og forventet prisnivå. Markedssituasjonen for leiligheter på Finnsnes tilsier likevel at boligen vil være omsettelig innenfor normal tid, forutsatt at prisingen reflekterer både beliggenhet, standard og nødvendige fremtidige tiltak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nygårdsplatået 23 ,9300 FINNSNES 71 m² 2012 3 sov	03-03-2026	3 500 000	3 700 000		3 700 000	52 113
2 Nygårdsplatået 23 ,9300 FINNSNES 69 m² 2012 2 sov	07-02-2023	3 200 000	3 250 000		3 250 000	47 101
3 Nygårdsplatået 23 ,9300 FINNSNES 71 m² 2012 3 sov	19-05-2022	3 300 000	3 250 000		3 250 000	45 775
4 Nygårdsplatået 25 ,9300 FINNSNES 73 m² 2007 2 sov	03-05-2023	3 200 000	3 050 000		3 050 000	41 781
5 Skolegata 18B ,9300 FINNSNES 75 m² 1992 2 sov		2 900 000	3 150 000		3 150 000	39 375

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	18 716
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 370 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

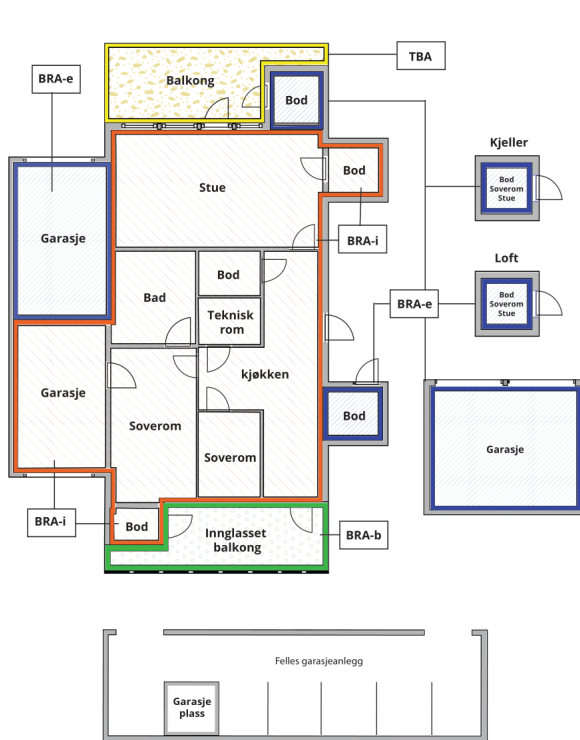
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	13
SUM	75				13
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2026: Eier opplyser at viftekanal fra avtrekksviften på badet er byttet og at gjennomføringene gjennom undertak og damsperre er tettet.

2025: Eier opplyser at det er montert stoppekran for utekran da dette manglet. Denne stoppekranen er montert innvendig i bod til leilighet D.

2023: Eier opplyser at det er skiftet takspotter i stue og kjøkken og montert spotskinne på kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Carina Isabell Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	1193		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nygårdsplatået 10A

Hjemmelshaver

Andreassen Carina Isabell

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er bebygget med korsdelt firemannsbolig og to dobbeltgarasjer.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger husregler og ordninger for felles utstyr i sameiet som potensielle kjøpere bør gjøre seg kjent med.

Garasje

Leiligheten har tilhørende felles dobbelgarasje som deles med leilighet 10B. Garasjen ble ikke inspisert på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått	38	Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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