


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torggata 7 , 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 44, bnr. 377, snr. 10

## Markedsverdi

### 3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 21718-1024

PropCloud ref nr: IV9985

Autorisert foretak: MTE AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



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.

# MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier

Uavhengig Takstingeniør

raymond@mte-as.no

481 04 936



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



### 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten, oppført i 2015, fremstår gjennomgående i god teknisk stand med normal standard sett opp mot byggeår. Det er ikke avdekket alvorlige bygningsmessige skader ved befaring. Registrerte avvik er få og håndterbare, og består hovedsakelig av utetthet i ytterdør som kan gi trekk (TG2).

Våtrom, kjøkken, innvendige overflater og tekniske installasjoner fremstår uten påviste skader eller funksjonssvikt. Når det gjelder helse, miljø og sikkerhet er det ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre, samt at eiendommen ligger innenfor et område vurdert som ras-/skredutsatt i NVE sine kart. Dette fremstår som forhold av generell karakter.

Samlet vurderes boligen å ha få avvik, være funksjonell og godt vedlikeholdt, og fremstå som et normalt godt objekt i sin aldersklasse.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hvor årstall for vinduene er oppgitt til 2015. Det er videre malt hovedytterdør i tre samt malt balkongdør i tre, også oppgitt med årstall 2015. I tillegg er det etablert innglasset veranda, hvor innglassingen ifølge opplysninger er utført i 2015.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

De innvendige overflatene består av gulv med parkett, vegger med malte plater samt himling med malte plater. Årstall for disse bygningsdelene er oppgitt til 2015. Etasjeskillet er utført som betongdekke, med oppgitt årstall 2015. Innvendige dører er utført som malte, glatte dører, også med årstall oppgitt til 2015.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet har vegger utført med baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak. Gulv er utført med fliser, og det er etablert vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 30 mm. Slukløsningen er utført med plastsluk, og membran er utført som smøremembran med ukjent utførelse. Sanitærutstyr og innredning består av innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Boligen har balansert ventilasjon. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon mot våtrom, utført i soverom, med måleresultat oppgitt til 0. Årstall for badet og tilliggende konstruksjoner er gjennomgående oppgitt til 2015.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er etablert med avtrekk ut. Årstall for kjøkkeninnredning er 2015. Oppvaskmaskin kjøpt ny i 2024.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De tekniske installasjonene i boligen består av vannledninger utført i

plast som rør-i-rør-system, hvor anlegget er besiktiget i rørskap. Avløpsrør er utført i støpejern. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, der ventilasjonsaggregatet både tilfører og fjerner luft mekanisk og gjenvinner varme fra avtrekksluften via varmeveksler, noe som gir energieffektiv ventilasjon og jevn luftkvalitet. Oppvarming er basert på varmesentral tilknyttet jordvarmeanlegg. Det er felles varmtvannstank plassert i teknisk rom, hvor varmtvannet varmes opp av felles varmesentral. Videre har boligen vannbårent varmeanlegg, med varmesentral plassert i teknisk rom og fordelerskap plassert på bad. Boligen har hovedfordeling for elektrisk anlegg i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Årstall for de tekniske installasjonene er gjennomgående oppgitt til 2015.

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

[Gå til side](#)

Helse-, miljø- og sikkerhetsforhold er vurdert. Leiligheten er beliggende i 3. etasje og ligger tre etasjer over bakkenivå grunnet underliggende kjellerdel.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

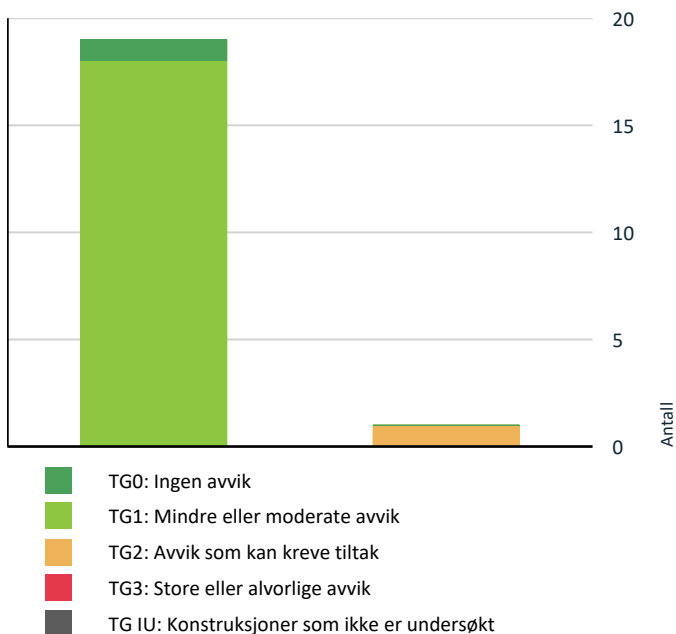
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Ingen avvik er registrert mellom tegninger og faktisk utførelse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen inngår i et dødsbo. Vurderingene i rapporten er basert på observasjoner gjort ved befaring samt eventuelt tilgjengelig dokumentasjon. Manglende eller begrensede opplysninger kan påvirke vurderingene.

Bygningssakkyndig svarer ikke for forhold som ikke er synlige uten inngrep. Konstruksjoner, bygningsdeler eller rom som ikke var tilgjengelige på befaring, er ikke vurdert, og dette kan innebære risiko for skjulte feil og mangler. Der dokumentasjon mangler, er vurderinger foretatt på generelt grunnlag, basert på bygningens alder, oppføringsmåte og synlige forhold.

Rapporten bygger på en visuell gjennomgang og utgjør ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. Den kan ikke erstatte nærmere undersøkelser eller vurderinger utført av autoriserte håndverkere eller andre fagkyndige.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall for vinduene er oppgitt til 2015.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Årstall oppgitt til 2015.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### KONSEKVENNS

Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk og redusert komfort.

#### TILTAK

Dører må justeres.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset veranda. Årstall oppgitt til 2015.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulv med parkett. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Årstall oppgitt til 2015.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille utført som betongdekke. Årstall oppgitt til 2015.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører utført som malte glatte dører. Årstall oppgitt til 2015.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger utført med baderomsplater. Himling utført med himlingsplater på innvendig tak. Årstall oppgitt til 2015.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv utført med fliser. Det er etablert vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er oppgitt. Årstall oppgitt til 2015.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Slukløsning med plastsluk. Membran utført som smøremembran med ukjent utførelse. Årstall oppgitt til 2015.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Årstall oppgitt til 2015.

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

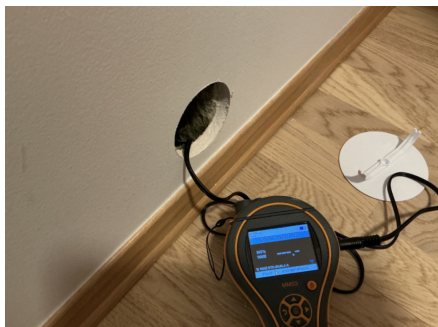
Boligen har balansert ventilasjon. Årstall oppgitt til 2015.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon mot våtrom. Hulltaking er utført i soverom. Måleresultat er oppgitt til 0. Årstall oppgitt til 2015 på tilliggende konstruksjoner.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Hvitevarer består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Årstall oppgitt til 2015.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Årstall oppgitt til 2015.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger utført i plast som rør-i-rør-system. Anlegget er besiktiget i rørskap. Årstall oppgitt til 2015.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør utført i støpejern. Årstall oppgitt til 2015.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, der aggregatet både tilfører og fjerner luft mekanisk og gjenvinner varme fra avtrekksluften via en varmeveksler. Løsningen gir energieffektiv ventilasjon, redusert varmetap og jevn luftkvalitet i hele boligen.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmesentral basert på jordvarmeanlegg. Årstall oppgitt til 2015.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvannstank plassert i teknisk rom. Varmtvannet varmes opp av felles varmesentral. Årstall oppgitt til 2015.

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbårent varmeanlegg. Varmesentral er plassert i teknisk rom, og fordelerskap er plassert på bad. Årstall oppgitt til 2015.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har hovedfordeling i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer.

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.

**2015**

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**

# Tilstandsrapport

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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, jmfør 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**

## Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg som ifølge eier ble installert/totalrehabilitert i 2015. Hovedfordeling er plassert i hovedetasjen og er utstyrt med AMS-måler og hovedsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som er i samsvar med antall kurser i sikringsskapet.

Det er opplyst at elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og at det er utført arbeider på anlegget etter 01.01.1999. Samsvarserklæring er fremvist.

Ved visuell gjennomgang er det ikke avdekket tegn til varmgang, termiske skader, synlige skader på kabler eller mangelfull feste av ledninger. Det er heller ikke observert forhold som tyder på utettheter i inntak eller sikringsskap, innenfor det som kan vurderes uten demontering. Det er ikke rapportert kjente hendelser som brann, branntilløp eller gjentatte utkoblinger av sikringer.

Basert på anleggets alder, opplyst utførelse og observerbar tilstand fremstår det elektriske anlegget som funksjonelt og i alminnelig god stand. Det er på vurderingstidspunktet ikke ansett som nødvendig med utvidet el-kontroll, ut over normalt vedlikehold og periodisk ettersyn.



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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er foretatt en overordnet vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligen ligger flere etasjer over terreng. Radonproblematikk vurderes som lite relevant, og radonmåling er ikke gjennomført. Eiendommen er beliggende innenfor NVE sitt kvikkleireskredaksomhetsområde. Dette innebærer geoteknisk aktsomhet og økt usikkerhet knyttet til grunnforholdene. Området er ikke kartlagt eller klassifisert som faresone for kvikkleireskred.

### Konsekvens/tiltak

#### KONSEKVENNS

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i 3. etasje uten direkte kontakt med grunnen, og radonproblematikk vurderes som lite relevant. Eiendommen ligger i NVE sitt kvikkleireskredaksomhetsområde. Området er ikke kartlagt som faresone, og det er ikke kjent tidligere skredhendelser. Eksisterende bebyggelse vurderes å ha akseptabel sikkerhet ved normal bruk.

#### TILTAK

Radonmåling kan gjennomføres for dokumentasjon, men vurderes ikke som påkrevd av hensyn til risiko.

Ved fremtidige tiltak som kan påvirke grunnforholdene, bør geoteknisk vurdering utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

Ved planlegging av tiltak som innebærer graving, masseforflytning, terrengendringer eller økt belastning på grunnen, bør det utføres geoteknisk vurdering i samsvar med gjeldende retningslinjer fra NVE. Eventuelle sikringstiltak må vurderes prosjektspesifikt og baseres på faglige undersøkelser.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m<sup>2</sup>/65 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom, 2 Bod, Bad, Stue/kjøkken, Innglasset balkong*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 850 000

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 3 700 000

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

3 850 000

## Konklusjon markedsverdi

3 850 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende og aktivt marked. Det finnes flere sammenlignbare omsetninger i området som gir et godt grunnlag for vurdering. Markedsverdien er satt på bakgrunn av disse forholdene.

## Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M <sup>2</sup> -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Skolegata 25H	65	04-03-2025	3 300 000	3 470 000	53 384	2019	Leilighet	587 m
2 Skolegata 25C	65	20-10-2023	3 050 000	3 440 000	52 923	2019	Leilighet	587 m
3 Skolegata 25D	70	01-10-2025	3 618 000	3 690 000	52 714	2019	Leilighet	589 m
4 Helsesterveien 9M	100	04-03-2026	4 825 000	4 840 000	48 400	2024	Leilighet	764 m
5 Nyvenget 1F	81	26-02-2026	3 700 000	3 710 000	45 802	2018	Leilighet	211 m

Kilde : PropCloud

## 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

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 451 095
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

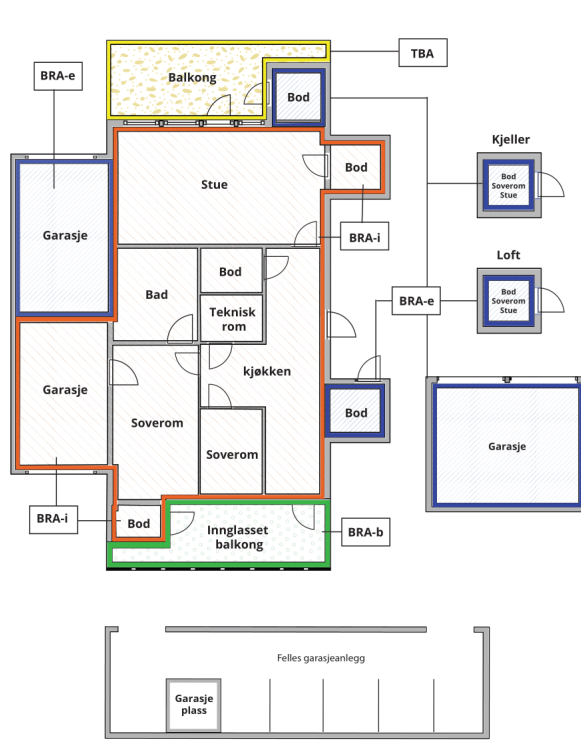
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	5	14	84	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>14</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken	Bod kjeller	Innglasset balkong

## Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Ingen avvik er registrert mellom tegninger og faktisk utførelse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Eiendommen inngår i et dødsbo. Takseringen er basert på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuell vurdering av bygningsmessig tilstand på tidspunkt for besiktigelse. Det foreligger begrenset informasjon om tidligere bruk, vedlikehold og eventuelle utbedringer utført over tid.



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Marita Eidissen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	377		10	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Torggata 7

### Hjemmelshaver

Pedersen May

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Finnsnes sentrum, i etablert byområde med hovedsakelig bolig- og næringsbebyggelse. Området har offentlig infrastruktur og gangavstand til servicetilbud.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig, asfaltert vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen er regulert gjennom Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes), planidentifikasjon 341, som er endelig vedtatt arealplan etter plan- og bygningsloven 2008. Planen trådte i kraft 17.12.2015.

Eiendommen ligger innenfor arealformål Sentrumsformål, felt A4, med tillatt bebyggelse inntil 6 etasjer. Planbestemmelser fremgår av reguleringskart og tilhørende tekstdel.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med bebyggelse og tilhørende uteareal. For øvrig vises det ikke til spesielle terreng-, grunn- eller bruksforhold av betydning ved befaringen.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, uthentet 22.04.2026, viser at eiendommen gnr. 44 bnr. 377 i Senja kommune er seksjonert. Det er ingen hjemmelsdokumenter eller heftelser registrert på matrikkelenheten.

Eiendommen ble seksjonert 04.07.2014, med følgende seksjoner:

Seksjon 1: Formål bolig, sameiebrøk 115/2848

Seksjon 2: Samleseksjon næring med tilleggsdel bygning, sameiebrøk 2733/2848

Det er ikke registrert tinglyste servitutter eller øvrige heftelser på matrikkelenheten. Det bemerkes at eventuelle eldre rettigheter tinglyst på hovedbruket før fradelings- eller seksjoneringstidspunkt, ikke nødvendigvis fremgår av denne grunnboksutskriften.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	10.05.2026	Samsvarserklæring EL fremlagt

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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