NORDVIK

Myrheim 10

3 soverom | 191 kvm | Enebolig

Velkommen til

Myrheim 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Vedlegg
80	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.07.2026









Nøkkelinformasjon

Sentrumsnær familiebolig med gode solforhold og flott hage!

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 090,-**
Totalpris	**3 896 090,-**
BRA-i	**191 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Myrheim 10, presentert av Nordvik Finnsnes!

Sentrumsnær og romslig familiebolig med gode solforhold og gangavstand til det meste Finnsnes har å by på. Her bor du i et etablert område med kort vei til sentrum, arbeid, skole og flotte turområder i skog og mark.

Boligen byr på god plass med tre soverom, badstue, vaskerom og en romslig stue med delvis separat kjøkken. Fra stuen er det utgang til verandaen med trapp som tar deg videre ned på terrassen. Det er fine uteområder og hage med blomster, bærbusker og annen beplantning.

Boligen har behov for modernisering, men fremstår med stort potensial for den som ønsker å skape sitt eget hjem i en attraktiv del av Finnsnes!
Her vil du og dine trives!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm





Underetasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Mål beregnes med Cubicasa - Teknologi. De anses å være meget pålitelige, men kan ikke garanteres

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0058/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) med halvpart av frittstående garasje.

Adresse og betegnelse
Myrheim 10, 9300 FINNSNES
Gnr 44, bnr 713 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Ellinor Louise Jørgensen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 915 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 191 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 230 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 95 kvm. Kjellerstue, vaskerom, badstue, annet våtrom, fire boder, hall m/trapp, entré,
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom, to ganger og vindfang.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 37 kvm. Veranda med utgang fra stue og veranda med utgang fra soverom.

Kjeller:
TBA: 17 kvm. Terrasse med adkomst fra veranda og hage.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Frittstående garasje (oppmålt areal er kun den delen av garasjen som tilhører denne eiendommen)
Total BRA: 39 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Takstmann har ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen, og har dermed ikke hatt mulighet til å kommentere eventuelle avvik. Takstmann opplyser videre om at det ikke er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år.
Megler har mottatt byggegodkjente tegninger fra kommunen, og har kommentert disse under "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse"

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
1.etasje: Stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom, og vindfang.
Kjeller: Kjellerstue, vaskerom, badstue, annet våtrom, bodareal, hall m/trapp og egen entré.

Standard
Innholdsrik enebolig over to plan med god plass til hele

familien. Eiendommen byr på flotte uteområder med romslige terrasser, balkong og en flott hage. Her får du en familiebolig med stort potensial og gode muligheter til å sette ditt eget preg!

Boligens hovedetasje består av en romslig stue, delvis separat kjøkken, tre soverom, bad, toalett og vindfang. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og har plass til et hyggelig frokostbord. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer er det kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier opplyser at kjøkkenet er fra 1983.

Fra kjøkken kommer du ut i den romslige stuen som har god plass til flere spise- og sittegrupper. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp, og fra stuen er det utgang til veranda. I stuen er det varmepumpe og vedovn.

Badet er innredet med servantinnredning med servant, vegghengte skap og speil, samt dusjkabinett. Badet er fra 1992 og har fått tilstandsgrad 3 på et generelt grunnlag, les mer under "diverse". Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler og våtroms- og baderomsplater på vegger.

Det er et separat toalett i gang ved vindfang. Toalettrommet har flislagte gulv og tapet på vegger. Badet er innredet med servant og gulvmontert toalett. Rommet har fått TG2 i tilstandsrapporten, les mer under "diverse" for mer informasjon.

Boligen har tre soverom som ligger i boligens hovedetasje. Hovedsoverommet har utgang til balkong.

Kjelleren består av en kjellerstue med peis. I tillegg er det fire boder som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Gulv er utført med malt eller behandlet betong. Vaskerommet har fått tilstandsgrad tre på generell vurdering, les mer under "diverse".

Fra vaskerommet er det adkomst til våtrom med dusjkabinett, som tar deg videre til badstuen. Våtrommet har flislagt gulv og panel i kombinasjon med våtroms- og baderomsplater på vegger. Det er innredet med dusjkabinett. Rommet har fått tilstandsgrad 3 på generell vurdering, les mer under "diverse" for mer informasjon.

Badstuen er innredet med benk og vedfyrt badstueovn tilkoblet pipe. Rommet er fra byggeår og har fått tilstandsgrad 2, les mer under "diverse".

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 1976, med enkelte oppgraderinger og endringer utført etter 1. januar 1999. Sikringsskapet ble skiftet i 2007, og det er opplyst at siste el-tilsyn ble gjennomført omkring 2018, med eventuelle merknader utbedret.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering
Garasjen har plass til én bil. Det er biloppstillingsplass foran garasjen. Parkering gjøres på egen tomt.

Det er oppført en felles garasje som deles med naboen. Den delen av garasjen som tilhører denne boligen står på denne eiendommen. Det er ikke inngått skriftlig avtale eller tinglyst avtale som regulerer kostnader til vedlikehold med mer. Kjøper oppfordres til å få på plass en slik avtale som regulerer dette.

Modernisering og påkostninger
2007: EL-anlegg
2002: Taktekking, renner, nedløp, beslag og ildsteder
1992: Bad og andre våtrom
1986: Ildsteder
1985: Drenering
1983: Kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Skiftet tak

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Mikalsen transport

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elkontroll

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.Når ble kontrollen utført? 2018

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Kommunalt

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Se takst fra MTE

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter

som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst av MTE

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Ligger en tank på nordøst hjørnet av huset.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen? Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til reglene

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema/tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Byggemåte
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG
UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking er utført med steinbelagte stålplater, utformet som en lett konstruksjon med overlappende plater. Undertekking er etablert med banemembran. Taket er besiktiget fra taknivå, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Løsningen er oppgitt fra 2002 basert på egenerklæring. Årstall: 2002

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak TG2
Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert utvendige beslag i tilknytning til takgjennomføringer og overganger. Pipe er ført over tak og er utstyrt med pipehatt i stål. Løsningen er oppgitt fra 2002 basert på opplysninger fra eier. Årstall: 2002. Kilde: Eier
Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler i tre og fremstår som en tradisjonell prefabrikkert løsning fra byggeåret 1976. Undertaket er utført med armert plastduk (banemembran). Loftet er et kaldloft, hvor ventilasjon normalt skjer via raft og eventuelt gavl, avhengig av utførelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige områder ved befaring. Årstall: 1976

Yttervegger/Veggkonstruksjon TG2
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1976, basert på tradisjonelt trebindingsverk med isolerte veggfelt. Fasader er i hovedsak kledd med stående og liggende bordkledning, og deler av ytterveggene er utført med pusset overflate. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater ved befaring. Årstall: 1976

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys TG2
Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags glass. Det opplyses at enkelte vinduer er skiftet ut i 2003. Løsningen er i hovedsak fra byggeåret 1976, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaring. Årstall: 1976

Ytterdører TG2
Hovedytterdører er utført i malt treverk med 2-lags glass, og er opplyst å være fra 2002. Balkongdører er også utført i malt treverk med 2-lags glass, hvor én er oppgitt fra 2006 og en senere er fra 2014. Løsningene fremstår som i hovedsak tilpasset bygningens originale utførelse fra 1976, med utskiftninger gjennomført i senere tid basert på opplysninger fra eier. Årstall: 1976

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner TG2
Veranda er oppført på utkraget eller understøttet konstruksjon, med dekke i tre og tilhørende rekkverk. Adkomst er fra bygningen. Løsningen er fra byggeåret 1976, og det må påregnes normal bruksslitasje. Årstall: 1976

Terrasser og plattinger på terreng TG2
Terrasse på terreng er fundamentert med bjelker og/eller pilarer, med overdekke utført i tre. Løsningen er opplyst å være fra 2005 og fremstår som en tradisjonell utførelse for denne typen konstruksjoner. Årstall: 2005. Kilde: Eier

Utvendige trapper
Enkel utvendig tretrapp fra veranda ved stue med adkomst ned til terrasse på bakkenivå.

INNVENDIG
Innvendige Overflater - gulv TG2
Gulvoverflatene i boligen består hovedsakelig av parkett og fliser. Utførelsen fremstår som en kombinasjon av ulike overflater tilpasset rommenes bruk, uten nærmere opplysninger om samlet alder på løsningene.

Innvendige Overflater - vegger og himlinger TG2
Veggene i boligen er i hovedsak utført med tapet, mens himlingene er utført med malte plater. Overflatene fremstår som tradisjonelle løsninger tilpasset boligens bruk, uten nærmere opplysninger om alder.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner TG1
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, som er en vanlig konstruksjonsløsning fra byggeåret 1976. Konstruksjonen er basert på tradisjonelt bjelkelag i tre med tilhørende over- og undergulv, i tråd med byggemåte fra oppføringstidspunktet. Årstall: 1976

Radon
Område vurdert til moderat til lav aktsomhet for radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen TG2
Det er etablert pipe i lettklinkerblokker med tilhørende sotluke/feieluke, tilknyttet vedovn. Utførelsen fremstår som en tradisjonell løsning for boliger fra oppføringsperioden.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) TG2
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering. Gulv i rom under terreng er utført med en kombinasjon av teppe, betong, fliser og belegg. Veggene består av plater, panel og partier med betong eller murkonstruksjon. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er tilgjengelig. Løsningene er fra byggeåret 1976 og fremstår som en del av boligens opprinnelige utførelse. Årstall: 1976

Innvendige trapper TG2
Innvendig trapp er utført som malt tretrapp, med konstruksjon i tre. Løsningen fremstår som en tradisjonell utførelse tilpasset boligens opprinnelige byggeår 1976.

Innvendige dører TG2
Innvendige dører er i varierende utførelse, hovedsakelig som malte glatte dører og finerdører, samt formpressede innerdører. Enkelte dører har glassfelt. Løsningene fremstår som en kombinasjon av ulike dørtyper tilpasset boligens bruk.
Skadedyr og fuktkrevende insekter TG1
Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM
Kjeller Vaskerom Generell TG3
Våtrommet er fra 1976 og oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer, bilder eller annen relevant dokumentasjon for utførelsen. Årstall: 1976

Kjeller Vaskerom Dokumentasjon for våtrom TG2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt eller diffusjonssperre i våtrommet.

Kjeller Vaskerom Overflater, vegger og himling TG2
Veggene fremstår som malt betong, mens himlingen har panel med malte flater. Overflatene er fra byggeåret 1976 og er oppført i henhold til forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Årstall: 1976

Kjeller Vaskerom Overflater gulv TG3
Gulvet er utført med malt eller behandlet betong med fall mot sluk. Det er ikke installert varmekilder i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er oppgitt til over 25 mm. Løsningen er fra byggeåret 1976. Årstall: 1976

Kjeller Vaskerom Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon TG3
Det er benyttet eldre våtromsløsninger for både gulv og vegger, med blant annet malt betonggulv og overflater som tilsvarer løsninger benyttet før år 2000. Det er registrert at vanntett sjikt enten mangler eller er ukjent for konstruksjonen. Løsningene er fra byggeåret 1976. Årstall: 1976

Kjeller Vaskerom Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger TG2
Det er sluk i gulvet utført som plastsluk, med tilhørende tilslutninger for avløp og gjennomføringer i konstruksjonen. Løsningen er fra byggeåret 1976. Årstall: 1976

Kjeller Vaskerom Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet er utstyrt med vaskekum samt opplegg for vaskemaskin. Utførelse og materialvalg fremgår ikke av tilgjengelige opplysninger, og alder er ikke oppgitt.

Kjeller Vaskerom Ventilasjon TG3
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering, uten registrerte løsninger for verken balansert ventilasjon, avtrekk eller naturlig oppdriftsbasert ventilasjon.

Kjeller Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er oppført i betong.

Kjeller Annet våtrom Generell TG3
Våtrommet er fra byggeåret 1992 og er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer, bilder eller annen relevant dokumentasjon for utførelse og oppbygning. Årstall: 1992

Kjeller Annet våtrom Dokumentasjon for våtrom TG2
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Kjeller Annet Våtrom Overflater, vegger og himling TG2
Veggene er utført med panel i kombinasjon med våtroms- og baderomsplater. Himlingen består av panel på innvendig tak. Overflatene er fra oppgitt årstall 1992. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Kjeller Annet Våtrom Overflater gulv TG2
Gulvet er utført med flislagt overflate og er oppgitt fra 1992. Det er ikke etablert fall mot sluk i konstruksjonen,

og rommet har ikke sluk. Oppvarming skjer via panelovn. Årstall: 1992. Kilde: Egenerklæring

Kjeller Annet Våtrom Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon TG3
Det er benyttet eldre våtromsløsninger for både gulv og vegger i dette rommet, med overflater og utførelse som tilsvarer løsninger brukt før år 2000. Det er ikke registrert moderne membransystemer, og konstruksjonen fremstår uten dokumentert vanntett sjikt. Overflatene er oppgitt fra 1992, og løsningen er basert på datidens utførelse uten nærmere dokumentasjon av membran eller tettesystem. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Kjeller Annet Våtrom Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger TG3
Rommet har ikke sluk eller tilrettelegging for slukløsning. Det er ikke etablert tilslutning til sluk. Vann- og avløpsrør fra baderomsinnredning føres ned gjennom gulv uten synlig tilkobling til sluk. Løsningen er oppgitt fra 1992. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Kjeller Annet Våtrom Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet er utstyrt med dusjkabinett. Sanitærutstyret er oppgitt fra 1992. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Kjeller Annet Våtrom Ventilasjon TG3
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering, uten registrerte løsninger for verken balansert ventilasjon, mekanisk avtrekk eller naturlig ventilasjon. Årstall: 1976

Kjeller Annet Våtrom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering. Destruktive inngrep er derfor ikke vurdert som nødvendig.

Bad Generell TG3
Våtrommet er fra byggeåret 1992 og er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer, bilder eller annen relevant dokumentasjon for utførelse og oppbygning. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Bad Dokumentasjon for våtrom TG2
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Bad Overflater, vegger og himling TG3
Veggene er utført med våtroms- og baderomsplater, mens himlingen består av himlingsplater på innvendig tak. Overflatene er oppgitt fra 1992 og fremstår som løsninger fra denne perioden. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Bad Overflater gulv TG2
Gulvet er utført med flislagt overflate, og oppgitt fra 1992. Oppvarming skjer ved elektriske varmekabler. Det er ikke registrert fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er oppgitt til 0. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Bad Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon TG2
Type vanntett sjikt under flislagte overflater kunne ikke fastslås ved befaring. Det vanntette sjiktet er skjult i konstruksjonen, og type membran eller løsning er ukjent. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Bad Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger TG2
Det er etablert plastsluk med tilhørende tilslutning i gulvet, oppgitt fra 1992. Sluket fremstår som del av den opprinnelige eller eldre løsningen i rommet. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Bad Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant samt dusjkabinett. Sanitærutstyret er oppgitt fra 1992 basert på opplysninger fra eier. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Bad Ventilasjon TG3
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk og er oppgitt fra 1992. Utførelsen fremstår som i tråd med løsninger fra denne perioden. Årstall: 1992. Kilde: Eier

Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering. Destruktive inngrep er derfor ikke vurdert som nødvendig.

KJØKKEN
Kjøkken Overflater og innredning TG1
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, og benkeplaten er utført i laminat. Innredning og overflater er oppgitt fra 1983 basert på opplysninger fra eier. Av hvitevarer og utstyr er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Årstall: 1983. Kilde: Eier

Kjøkken Avtrekk TG1
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut. Løsningen er oppgitt fra 1983 og er basert på opplysninger fra eier. Årstall: 1983. Kilde: Eier

TOALETTROM
Toalettrom Overflater og konstruksjon TG2
Toalettrommet har gulv med flislagt overflate, vegger med tapet og himling med malte takplater. Overflater og utførelse er fra byggeåret 1976. Årstall: 1976

Toalettrom Sanitærutstyr TG1
Toalettrommet er utstyrt med veggmontert servant og gulvmontert toalett. Sanitærutstyret er fra byggeåret 1976. Årstall: 1976

Toalettrom Avtrekk/ventilasjon TG3
Det er ikke etablert avtrekk på toalettet. Årstall: 1976

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)
Kjeller Badstue Overflater og konstruksjon TG2
Badstuen er innredet med benk og badstueovn, og fremstår med funksjonell innredning tilpasset rommets

bruk. Utførelsen er fra byggeåret 1976. Årstall: 1976

Kjeller Badstue Teknisk anlegg TG2
Badstuen er utstyrt med vedfyrt badstueovn tilkoblet pipe, og rommet fremstår med funksjonell innredning tilpasset formålet. Utførelsen er fra byggeåret 1976. Årstall: 1976

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter. Løsningen fremstår som tradisjonell rørføring for boliger fra oppføringsperioden.
Årstall: 1976

Innvendige avløpsrør TG2
Innvendige avløpsrør er utført med ABS plastrør, som er en løsning benyttet i boliger fra 1970- og 1980-tallet. Rørføringen fremstår som i tråd med utførelsen fra oppføringsperioden. Årstall: 1976

Ventilasjon TG2
Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon med oppdriftsbasert lufting. Løsningen er fra byggeåret 1976 og er i tråd med ventilasjonsprinsipper som var vanlig på oppføringstidspunktet. Årstall: 1976

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) TG1
Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe som varmesentral. Det foreligger ikke opplysninger om alder på anlegget.

Varmtvannsbereder/tank TG2
Varmtvannsbereder er utført som ca. 200 liters varmtvannstank med produksjonsår 1999, basert på opplysninger fra produkt. Årstall: 1999. Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklede 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 er etablert i byggeåret 1976. Det er senere gjort endringer i anlegget etter 1. januar 1999, og sikringsskapet ble skiftet i 2007. Det er opplyst at siste el-tilsyn ble gjennomført rundt 2018, og eventuelle merknader fra dette tilsynet er utbedret.

Branntekniske forhold
Branntekniske forhold består av enkle, ioniske og enkeltstående røykvarslere, samt pulverapparat av typen ABC.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver type masser, bæreevne eller dreneringsforhold.

Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1976. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og løsningen er opplyst som ukjent. Årstall: 1976

Grunnmur og fundamenter TG2
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet i 1976. Fundamenteringen er basert på såleblokk under grunnmur av blokker, og konstruksjonen fremstår i tråd med datidens byggemetoder. Årstall: 1976

Terrengforhold TG1
Tomten er opparbeidet med bolig, utearealer og gårdsplass. Arealet består av plen, beplantning og adkomst rundt bygningene.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering TG2
Avløpsledningene er utført i ABS plastrør, som var en vanlig løsning i perioden 1970–1980-tallet, og er fra byggeåret 1976. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.
Innvendige vannledninger er utført med plastledninger (PEL eller PE), mens vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Utførelse og alder på vannledningene er ikke nærmere oppgitt utover dette.

Oljetank TG3
Oljetank av ukjent type med ukjent installasjonsår. Tanken er ikke i drift, og det er ingen installasjoner i boligen som er tilknyttet denne.
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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det mangler fastmontert takstige, noe som medfører manglende sikker adkomst til taket for inspeksjon og vedlikehold. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket i utvendig trapp

er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Feieluken har vanskelig tilkomst på grunn av at badstueovn er montert foran denne. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Garasje
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er registrert med én bruksenhet som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med luft-til-luft-varmepumpe og vedovn i stuen, vedovn i kjellerstuen, samt elektriske panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det nedgravd oljetank. Oljetanken av ukjent type med ukjent installasjonsår. Tanken er ikke i drift, og det er ingen installasjoner i boligen som er tilknyttet denne

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.
- Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

- For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 086 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 009,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 248,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen innkjørsel må påregnes.

Eiendomsskatt
Kr 3 861,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter og er inkludert i totalt estimat for kommunale avgifter for året.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 794 173,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 176 693,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr:1162171

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Signal Altibox. Selger har ikke kjennskap til kostnad for internett. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 851 kvm (Eiertomt)
Tomten har gruset adkomst og gressplen med beplantninger. Hagen er pent opparbeidet med plen, beplantning med blomster, bærbusker og trær.
Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei med innkjøring til gårdsplass på tomten. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav til å utføre radonmåling mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Finnsnes. Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til det meste av service- og fritidstilbud. Nærmeste dagligvarebutikk er Eurospar som er i gangavstand fra boligen. Finnsnes sentrum er også i gangavstand og byr på det man måtte trenge. Her finner du blant annet flere dagligvarebutikker, treningssenter, kaféer, Thon Senter med mer. Barnehage, skole og idrettsanlegg er også innenfor sykkel- og kjøreavstand.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med nærhet til både skog, mark og flotte friluftsområder. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av et hyggelig bomiljø og enkel tilgang til byens fasiliteter, noe som gjør eiendommen godt egnet for både barnefamilier, par og andre som ønsker en praktisk hverdag. Finnsnes er dessuten et naturlig knutepunkt i Midt-Troms og fungerer som inngangsporten til naturopplevelsene på Senja.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig og enkelgarasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Nygård med linje 305 som er ca. 0,2 km fra boligen. Det tar ca. 45-50 minutter å kjøre til Bardufoss Lufthavn. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Berglia barnehage (1-5 år)
Silsand barnehage (1-5 år)
Furumoen barnehage (1-5 år)

Skoler:
Silsand barneskole (1-7 kl.)
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Sport/Fritid:
Finnsnes idrettspark
Family Sports Club Finnsnes
CrossFit Finnsnes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Byggegodkjente tegninger for boligen datert 27.06.1974 samsvarer med dagens bruk i hovedetasjen.
Kjelleretasjen samsvarer med dagens bruk for uten om at kjellerstuen er byggegodkjent som hobbyrom, hobbyrom

er som utgangspunkt ikke godkjent for varig opphold og tiltaket er derfor søknadspliktig. Rom og bod i kjelleretasjen på boligens vestside er på byggegodkjente tegninger ikke utgravd. Tiltaket er søknadspliktig.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.05.75. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Utvendig grunnmur ikke pusset
- Utvendig trapp mangler
- Ingen rom er innredet i kjeller , gulvet er ferdigslørt.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasjen datert 11.09.78, som samsvarer med dagens bruk. Tiltaket har ikke ferdigattest/brukstillatelse.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig ihht. "Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)" med plan-ID: 341. En mindre del av eiendommen langs veien (mot hovedvei) er regulert til annen veigrunn grøntarealet, dette gjelder ca. 40 kvm av eiendommen. Kartutsnitt av reguleringsplan er vedlagt salgsoppgaven.

Det er igangsatt arbeid med reguleringsplan som kan omfatte denne eiendommen. Dette er "Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes" med planID 201901. Status planlegging igangsatt. Det er ved utarbeidelse av salgsoppgaven ikke beskrevet nærmere rundt planen og hvilken betydning det vil ha for denne eiendommen. Kartutsnitt for reguleringsplanforslag er vedlagt salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunen har oversendt en skredrapport for eiendommen. Rapporten viser at denne eiendommen ligger innenfor skredfaresone og aksomhetskart for jord- og flomskred. Det tas forbehold i dokumentet om riktigheten og/eller fullstendigheten av opplysningnene. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen. Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 44/14 i Senja kommune («hovedbølet»).

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Megler gjør oppmerksom om følgende punkter:
- Eiendommen befinner seg i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart. Les mer under "regulerings- og arealplaner".
- Eiendommen har oljetank av ukjent type med ukjent installasjonsår. Les mer under "oppvarming".
- Kjelleretasjen er ikke godkjent for varig opphold. Les mer under "Ferdigattest/brukstilatelse".

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Våtrom Kjeller Vaskerom Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan

føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom Kjeller Vaskerom Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater. Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
Konsekvens/tiltak: Svelling og/eller fuktskader i overflater indikerer at materialene er påvirket av fukt, noe som kan føre til nedbrytning, redusert levetid og risiko for videre skadeutvikling som mugg og råte. Det anbefales å avdekke årsaken til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Skadde materialer bør skiftes ut, og overflatene gjenoppbygges med fuktbestandige løsninger. Gulvoverflatene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Omfattende skader på gulvet kan føre til redusert brukskvalitet, økt risiko for fuktskader og ytterligere skader på konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom Kjeller Vaskerom Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Vurdering av avvik: Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning. Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom Kjeller Vaskerom Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Rommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjeller Annet Våtrom Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjeller Annet Våtrom Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Vurdering av avvik: Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjeller Annet Våtrom Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, Rommet har verken sluk eller tilrettelegging for slukløsning, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og

forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm. Det bør etableres sluk eller annen forsvarlig løsning for håndtering av vann, samt tilkobling av avløpsrør til sluk. Manglende sluk og tilrettelegging medfører økt risiko for fuktskader og vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasjer.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjeller Annet Våtrom Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Rommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

1.etasje Bad Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.etasje Bad Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.etasje Bad Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak: Fuktskjolder rundt ventiler tyder på høy fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til kondensproblemer, muggvekst og redusert inneklima. Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen. Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader. Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

1.etasje Toalettrom Avtrekk/ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav. Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.
Konsekvens/tiltak: Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid. Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid. Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Oljetank
Vurdering av avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert. Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp. Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er påvist mose. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år. Undertaket er utført med armert undertaksduk (banemembran) som vurderes å være lite diffusjonsåpen. Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år. Det mangler fastmontert takstige, noe som medfører manglende sikker adkomst til taket for inspeksjon og vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Mose bør fjernes fra taket for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for frostsprengning og vanninntrengning i konstruksjonen. Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales å vurdere utskifting eller grundig kontroll av takets vanntette sjikt for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder over 18 år øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen eller bytte til en mer diffusjonsåpen undertaksduk for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen. Lite diffusjonsåpen undertaksduk kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råte- og muggskader over tid.
Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takrenner fremstår med oppsamling av løv, mose og annet organisk materiale.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom. Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen. Manglende adkomst kan føre til at feiing og tilsyn ikke kan utføres, noe som øker risikoen for brann og pålegg fra myndighetene. Takrenner bør renses for løv, mose og annet organisk materiale for å sikre god vannavrenning og unngå risiko for tilstopping, lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen. Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader. Det bør utføres utbedringer rundt gjennomføringene i takflaten for å sikre tett utførelse og hindre inntrenging av vann.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen. Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler bør utbedres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
Konsekvens/tiltak: Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for vanninntrengning, som over tid kan føre til fuktskader og frostsprengning i konstruksjonen. Det bør monteres egnet gnagesikring, som for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende musetetting kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende oppbrett beslag. Ingen klaring mellom trevirke og omramning. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er påvist skade på enkelte vindusglass som følge av innvendig kondensering.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres oppbrett beslag og

etableres tilstrekkelig klaring mellom trevirke og omramming for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for råteskader på vinduer og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Det bør påregnes utskifting av vinduer på sikt for å unngå varmetap, fuktskader og redusert bokomfort. Det bør iverksettes tiltak for å redusere innvendig kondens, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller isolasjon, samt vurdere utskifting av skadede vindusglass. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler og forverring av eksisterende skader.

Ytterdører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslaget under døren er utført uten oppbrett, og det er ingen klaring mellom kledning og beslag.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres korrekt beslag med oppbrett og tilstrekkelig klaring mellom kledning og beslag for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende oppbrett og klaring er økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Overflateskader bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og råte. Setninger i grunnen under fundamentene bør utbedres for å hindre videre bevegelser og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert stabilitet, skjevheter og økt risiko for fremtidige skader på verandaen. Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall fra høyde.

Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering av avvik: Det er påvist påvist setninger i fundamenter.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av fundamentene for å hindre videre setninger, da dette kan føre til skjevheter, redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Innvendige Overflater - gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Innvendige Overflater - vegger og himlinger
Vurdering av avvik: Det er påvist riss/sprekker i overflater. Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
Konsekvens/tiltak: Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker. Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Vurdering av avvik: Feieluken har vanskelig tilkomst på grunn av at badstueovn er montert foran denne.
Konsekvens/tiltak. Feieluken bør gjøres lett tilgjengelig ved å flytte badstueovnen eller endre plasseringen, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en sikker og forskriftsmessig måte. Manglende tilkomst til feieluken kan føre til redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som øker risikoen for sotbrann og skader på skorsteinen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak: Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring. Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima. Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
Konsekvens/tiltak: For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper

langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

Kjeller Vaskerom Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Kjeller Vaskerom Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er registrert forhøyede fuktverdier ved måling i kjellervegg.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til forhøyede fuktverdier i kjellervegg, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak til fuktproblemet.

Kjeller Vaskerom Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Konsekvens/tiltak: Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kjeller Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner, da dette ikke lot seg gjennomføre uten å forårsake skade på konstruksjonen. Tilstøtende vegger er oppført i betong.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er foretatt fuktmåling ved hulltaking. Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt usikkerhet om det foreligger skjulte fuktskader, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

Kjeller Annet Våtrom Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Kjeller Annet Våtrom Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende

konstruksjoner.

Kjeller Annet Våtrom Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Konsekvens/tiltak: Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende eller feil fall kan føre til oppsamling av vann og økt fare for fuktskader. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kjeller Annet Våtrom Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering. Destruktive inngrep er derfor ikke vurdert som nødvendig.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales totalrenovering av våtrommet, da det foreligger vesentlige feil og mangler. Hulltaking og destruktive undersøkelser er ikke gjennomført, da tilstanden tilsier at slike tiltak ikke vil gi merverdi før full oppgradering. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjulte skader, fukt og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.etasje Bad Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

1.etasje Bad Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Oppsprukket fliser.
Konsekvens/tiltak: Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Ytterligere undersøkelser anbefales. Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Oppsprukne fliser bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

1.etasje Bad Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Vurdering av avvik: Vanntett sjikt/membran kunne ikke påvises ved inspeksjonen. Dette medfører usikkerhet rundt konstruksjonens evne til å motstå fuktbelastning over tid.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt/membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om dette er tilstrekkelig etablert. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran er mangelfull eller ikke tilstrekkelig, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.

1.etasje Bad Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, Sluket er av eldre type uten klemring, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm. Det anbefales å skifte ut sluket til en nyere type med klemring for å sikre tett tilslutning mot membran. Dagens løsning med eldre sluk uten klemring medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til

skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

1.etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales totalrenovering av rommet for å utbedre de påviste feil og mangler. Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak er økt risiko for ytterligere skader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Installasjoner går igjennom bjelkelag.

1.etasje Toalettrom Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.
Konsekvens/tiltak: Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.

Kjeller Badstue Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging. Det er registrert saltutslag på betonggulv, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til saltutslag og fuktvandring i betonggulvet. Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for skader på konstruksjonen, forringelse av inneklima og mulige følgeskader som sopp- og muggdannelse.

Kjeller Badstue Teknisk anlegg
Vurdering av avvik: Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.
Konsekvens/tiltak: Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil. Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er observert lekkasje og avleiringer ved ventil på varmtvannsberederen.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift. Lekkasje og avleiringer ved ventil på varmtvannsberederen bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjon på berederen. Dersom lekkasjen vedvarer, kan det føre til ytterligere skader og økte kostnader for reparasjon eller utskiftning.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Konsekvens/tiltak: Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak: Sprekker bør tettes for å hindre

inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skader på muren og økt risiko for frostsprengning. Sprekkene og skjevhetene bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vurdering av avvik: Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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 forenklede 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 er etablert i byggeåret 1976. Det er senere gjort endringer i anlegget etter 1. januar 1999, og sikringsskapet ble skiftet i 2007. Det er opplyst at siste el-tilsyn ble gjennomført rundt 2018, og eventuelle merknader fra dette tilsynet er utbedret.
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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.
Vurdering av avvik: Det mangler fastmontert takstige, noe som medfører manglende sikker adkomst til taket for inspeksjon og vedlikehold. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Feieluken har vanskelig tilkomst på grunn av at badstueovn er montert foran denne. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall fra høyde. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Feieluken bør gjøres lett tilgjengelig ved å flytte badstueovnen eller endre plasseringen, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en sikker og forskriftsmessig måte. Manglende tilkomst til feieluken kan føre til redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som øker risikoen for sotbrann og skader på skorsteinen. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader. Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Komfyrvakt bør installeres. Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til

NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Resterende punkter i tilstandsrapporten har fått TG 1. Les mer i vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med trykkede salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke PREMIUM kr. 11 875,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 117 575,- for vederlag og utlegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert 17.07.26
Tilstandsrapport datert 20.07.26
Byggegodkjente tegninger bolig datert 27.06.74
Midlertidig brukstillatelse datert 22.06.74
Byggegodkjente tegninger garasje datert 11.09.78
Eiendomsgrensekart
Vegstatuskart
Reguleringsplankart
Reguleringsplanforslagskart
Skredrapport
Energiattest

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 2026

Ansvarlig megler
Caroline Strand, Fagansvarlig / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Megler 2
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99279290

Meglerforetaket
Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926455877

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Skog Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Myrheim 10

Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	22 min 1.9 km
Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	7 min 2.7 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 75 elever, 7 klasser	5 min 2 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	6 min 2.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	11 min 6.6 km

Offentlig transport

Nygård Linje 305	2 min 0.2 km
Bardufoss lufthavn	46 min

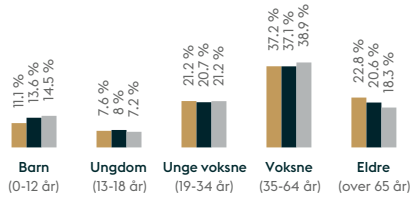
Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km
Silsand barnehage (1-5 år) 29 barn	22 min 1.9 km
Furumoen barnehage (1-5 år) 93 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Eurospar Finnsnes	8 min
Rema 1000 Meierigata	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finnsnes sentrum	2 119	1 147
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Finnsnes idrettspark	18 min
Silsand barneskole	22 min
Family Sports Club Finnsnes	6 min
CrossFit Finnsnes	8 min

«Stille og rolig området. Nært barnehager, barne- og ungdomsskole. Samt nært lege, butikker og om man vil ut å reise. Gangavstand til alt:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

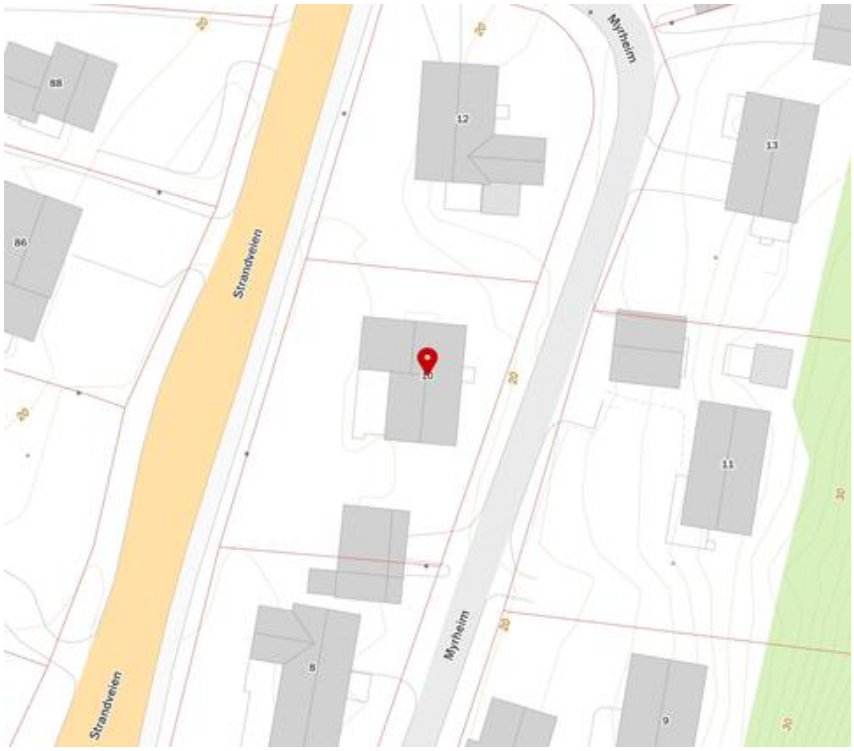
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering

Lett 81/100

Støynivået

Lite støynivå 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. juli 2026

Oppdragsnummer
28-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrheim 10, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Ellinor Louise Jørgensen

Fullmektige
Jørn-Inge Jørgensen for Ellinor Louise Jørgensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. august 1979

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1162171
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Skiftet tak

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mikalsen transport

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elkontroll

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Kommunalt

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se takst fra MTE

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst av MTE

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Ligger en tank på nordøst hjørnet av huset.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til reglene

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 28-0058/26

Tilstandsrapport

Enebolig

Myrheim 10, 9300 FINNSNES

SENJA kommune

gnr. 44, bnr. 713

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21718-1034 **PropCloud ref nr:** TX9645

Foretak: MTE AS **Takstingeniør:** Raymond Meier **Vår ref:** Raymond Meier

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 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 byggeregler

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

Boligen er en eldre enebolig fra 1976 med normal standard for alder, men den har samlet sett et betydelig vedlikeholdsbehov. Det er registrert flere alvorlige avvik, særlig knyttet til våtrom som har fuktskader, mangelfull utførelse og behov for totalrenovering. Det er også påvist fuktproblemer i kjeller og svakheter i drenering og konstruksjoner. Utvendige bygningsdeler som tak, fasader, vinduer og terrasser viser slitasje og behov for oppfølging. Tekniske installasjoner er i stor grad eldre og har usikker gjenværende levetid. I tillegg er det flere forhold knyttet til sikkerhet og forskriftsnivå, samt manglende dokumentasjon. Samlet sett fremstår eiendommen med behov for omfattende oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er utført med steinbelagte stålplater i en lett konstruksjon med overlappende plater, og undertekking er etablert med banemembran. Taket er besiktiget fra taknivå, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater, med oppgitt utførelse fra 2002 basert på egenerklæring. Takrenner og nedløp er utført i metall, og det er montert beslag ved takgjennomføringer og overganger. Pipe er ført over tak og er utstyrt med pipehatt i stål, med utførelse fra 2002 basert på opplysninger fra eier.

Takkonstruksjonen er oppført som saltak med W-takstoler i tre, som fremstår som en tradisjonell prefabrikkert løsning fra byggeåret 1976. Undertaket er utført med armert plastduk (banemembran). Loftet er et kaldloft, hvor ventilasjonen skjer via raft og eventuelt gavl, basert på visuell kontroll av tilgjengelige områder ved befaring.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra 1976, med tradisjonelt trebindingsverk og isolerte veggfelt. Fasader er i hovedsak kledd med stående og liggende bordkledning, samt partier med pusset overflate. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags glass, hvor enkelte vinduer er skiftet i 2003, mens øvrige i hovedsak er fra byggeåret 1976. Ytterdører er utført i malt treverk med 2-lags glass, med hovedinngangsdør oppgitt fra 2002. Balkongdører er også i malt tre med 2-lags glass, hvor én er fra 2006 og en senere fra 2014. Løsningene fremstår tilpasset bygningens opprinnelige utførelse, med senere utskiftninger basert på opplysninger fra eier.

Veranda er oppført med bærende konstruksjon og dekke i tre, med tilhørende rekkverk og adkomst fra bygningen, og er fra byggeåret 1976. Terrasse på terreng er fundamentert med bjelker og/eller pilarer, med overdekke i tre, og er opplyst å være fra 2005. Det er også etablert en enkel utvendig tretrapp fra veranda ved stue med adkomst ned til terrassen på bakkenivå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består hovedsakelig av gulv med parkett og fliser, mens veggene i stor grad er utført med tapet og himlinger med malte plater. Løsningene fremstår som tradisjonelle overflater tilpasset rommenes bruk, uten nærmere opplysninger om samlet alder.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag fra byggeåret 1976, basert på tradisjonell bjelkelagskonstruksjon i tre med tilhørende over- og undergulv i tråd med byggemåten fra oppføringstidspunktet. Området er vurdert til moderat til lav aktsomhet for radon.

Det er etablert pipe i lettklinkerblokker med sotluke/feieluke, tilknyttet vedovn. Utførelsen fremstår som en tradisjonell løsning fra oppføringsperioden.

Rom under terreng har gulv med kombinasjon av teppe, betong, fliser og belegg, mens veggene er utført med plater, panel og partier av betong eller mur. Konstruksjonene er fra byggeåret 1976 og fremstår som en del av boligens opprinnelige utførelse. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er tilgjengelig.

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp med trekonstruksjon, i tråd med byggets opprinnelige løsning fra 1976. Innvendige dører er i varierende utførelse, hovedsakelig som malte glatte dører, finerdører og formpressede innerdører, hvor enkelte dører har glassfelt.
Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommene i boligen fremstår med varierende alder og utførelse, hovedsakelig oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997, uten dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av vanntette sjikt.

Vaskerommet i kjeller er fra byggeåret 1976 og har vegger i malt betong samt himling med panel med malte flater. Gulvet er utført i malt eller behandlet betong med fall mot plastsluk, og høydeforskjellen fra topp sluk til dørterskel er oppgitt til over 25 mm. Det er ikke installert varmekilder i gulvet. Løsningen består av eldre våtromskonstruksjon hvor vanntett sjikt er ukjent eller ikke etablert. Rommet er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er ikke registrert, og det er ikke utført hulltaking. Tilstøtende konstruksjoner består av betong.

Det øvrige våtrommet i kjeller er oppført i 1992, med vegger utført i panel kombinert med våtroms- og baderomsplater, og himling i panel fra samme periode. Gulvet er flislagt fra 1992, uten etablert fall til sluk, og rommet har ikke sluk. Oppvarming skjer via panelovn. Løsningen er basert på eldre våtromsutførelse uten dokumentert membran eller tettesjikt. Vann- og avløpsrør føres gjennom gulv uten synlig tilknytning til sluk. Rommet er innredet med dusjkabinett fra 1992. Ventilasjon er ikke registrert. Forholdene tilsier behov for totalrenovering, og hulltaking er ikke gjennomført.

Badet i etasjen er oppført i 1992 med vegger i våtroms- og baderomsplater og himling med himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler, men det er ikke registrert fall mot plastsluk, og høydeforskjellen fra sluk til terskel er oppgitt til 0. Sanitærutstyret består av baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett fra samme periode. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift. Løsningen er typisk for perioden og det foreligger

Beskrivelse av eiendommen

ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Hulltaking er ikke utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med benkeplate i laminat, og fremstår med utførelse fra 1983 basert på opplysninger fra eier. Innredningen er tilpasset normal bruk og fremstår som en representativ løsning fra perioden.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Videre er det installert kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut, også oppgitt fra 1983 basert på opplysninger fra eier.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i etasjen har gulv med flislagt overflate, vegger med tapet og himling med malte takplater, og fremstår med overflater og utførelse fra byggeåret 1976. Rommet er utstyrt med veggmontert servant og gulvmontert toalett, også fra samme periode. Det er ikke etablert avtrekk på toalettrommet. Badstuen i kjeller er innredet med benk og vedfyrt badstueovn tilkoblet pipe, og fremstår med funksjonell innredning tilpasset rommets bruk. Utførelsen er fra byggeåret 1976.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede og klemte skjøter, som representerer en tradisjonell rørføring fra boligens oppføringsperiode. Innvendige avløpsrør er etablert med ABS plastrør, en løsning som var vanlig benyttet i 1970- og 1980-årene, og som fremstår i tråd med utførelsen fra byggeåret 1976.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdriftsprinsippet, i samsvar med ventilasjonsløsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe, hvor alder ikke er opplyst. Varmtvannsbereder er utført som en ca. 200 liters tank med produksjonsår 1999.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 1976, med senere oppgraderinger og endringer etter 1. januar 1999. Sikringsskapet ble skiftet i 2007, og det er opplyst at siste el-tilsyn ble gjennomført rundt 2018, med eventuelle merknader utbedret.

Brannteknisk forhold består av enkle, ioniske og enkeltstående røykvarslere, samt pulverapparat av typen ABC.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent, og det foreligger ingen dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver massetype, bæreevne eller dreneringsforhold. Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1976, uten dokumentert utførelse.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker med fundamentering på såleblokk, og fremstår i tråd med byggemetoder som var vanlig på oppføringstidspunktet i 1976.

Avløpsledningene er utført med ABS plastrør fra byggeåret 1976 og er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Innvendige vannledninger er ført med plastledninger (PEL eller PE), og vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Det er registrert en oljetank av ukjent type og installasjonsår. Tanken er ikke i drift, og det er ikke tilknyttet installasjoner i boliger til denne.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Vi har dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

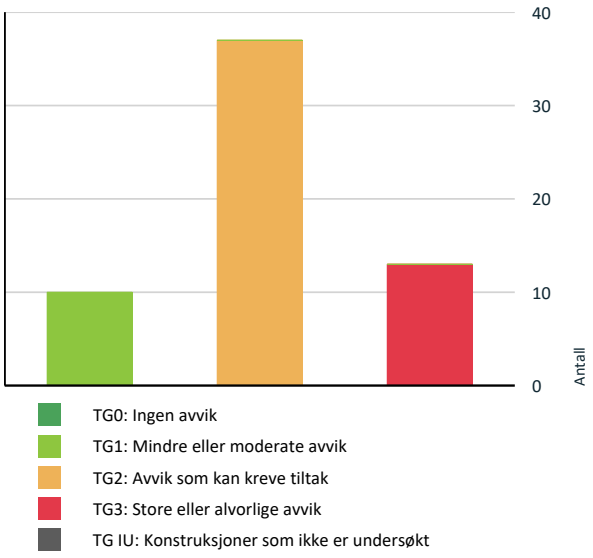
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Vi har dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

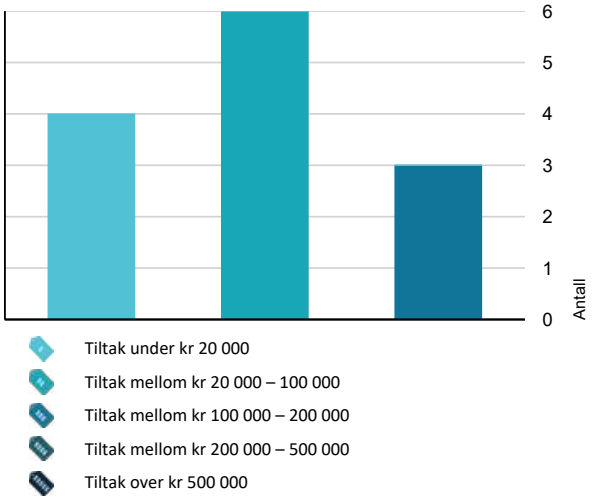
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom 1 > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Annet våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom 1 > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Avvik: Det mangler fastmontert takstige, noe som medfører manglende sikker adkomst til taket for inspeksjon og vedlikehold. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Feieluken har vanskelig tilkomst på grunn av at badstueovn er montert foran denne.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1983	Modernisering	Kjøkken
1985	Modernisering	Drenering
1986	Modernisering	Ildsteder
1992	Modernisering	Bad og andre våtrom
2002	Modernisering	Taktekking
2002	Modernisering	Renner, nedløp, beslag
2002	Modernisering	Ildsteder
2007	Modernisering	EL-anlegg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med steinbelagte stålplater, utformet som en lett konstruksjon med overlappende plater. Undertekking er etablert med banemembran.
Taket er besiktiget fra taknivå, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Løsningen er oppgitt fra 2002 basert på egenerklæring.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mose.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.
- Undertaket er utført med armert undertaksduk (banemembran) som vurderes å være lite diffusjonsåpen.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.
- Avvik: Det mangler fastmontert takstige, noe som medfører manglende sikker adkomst til taket for inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Mose bør fjernes fra taket for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for frostsprengning og vanninntrengning i konstruksjonen.
• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales å vurdere utskifting eller grundig kontroll av takets vanntette sjikt for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
• Undertaket bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder over 18 år øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
• Det bør vurderes å forbedre ventilasjonen eller bytte til en mer diffusjonsåpen undertaksduk for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.
Lite diffusjonsåpen undertaksduk kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råte- og muggskader over tid.
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Det er påvist mose.



Undertaket er utført med armert undertaksduk (banemembran) som vurderes å være lite diffusjonsåpen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert utvendige beslag i tilknytning til takgjennomføringer og overganger. Pipe er ført over tak og er utstyrt med pipehatt i stål. Løsningen er oppgitt fra 2002 basert på opplysninger fra eier.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Takrenner fremstår med oppsamling av løv, mose og annet organisk materiale.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
• Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen.
Manglende adkomst kan føre til at feiing og tilsyn ikke kan utføres, noe som øker risikoen for brann og pålegg fra myndighetene.
• Takrenner bør renses for løv, mose og annet organisk materiale for å sikre god vannavrenning og unngå risiko for tilstopping, lekkasjer og fuktskader på bygningen.



Takrenner fremstår med oppsamling av løv, mose og annet organisk materiale.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med W-takstoler i tre og fremstår som en tradisjonell prefabrikkert løsning fra byggeåret 1976. Undertaket er utført med armert plastduk (banemembran).
Loftet er et kaldloft, hvor ventilasjon normalt skjer via raft og eventuelt gavl, avhengig av utførelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige områder ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.

- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

- Det bør utføres utbedringer rundt gjennomføringene i takflaten for å sikre tett utførelse og hindre inntrenging av vann.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

- Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler bør utbedres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen



Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1976, basert på tradisjonelt trebindingsverk med isolerte veggfelt. Fasader er i hovedsak kledd med stående og liggende bordkledning, og deler av ytterveggene er utført med pusset overflate. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater ved befaring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre videre sprekkdannelse og redusere risiko for vanninntrengning, som over tid kan føre til fuktskader og frostsprengning i konstruksjonen.
• Det bør monteres egnet gnagesikring, som for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musetetting kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fuktskader og luktproblemer.



Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags glass. Det opplyses at enkelte vinduer er skiftet ut i 2003. Løsningen er i hovedsak fra byggeåret 1976, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende oppbrett beslag. Ingen klaring mellom trevirke og omramning.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Det er påvist skade på enkelte vindusglass som følge av innvendig kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres oppbrett beslag og etableres tilstrekkelig klaring mellom trevirke og omramming for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for råteskader på vinduer og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene.
• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og kondensproblemer. Det bør påregnes utskifting av vinduer på sikt for å unngå varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.
• Det bør iverksettes tiltak for å redusere innvendig kondens, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller isolasjon, samt vurdere utskifting av skadede vindusglass.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler og forverring av eksisterende skader.



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende oppbrett beslag. Ingen klaring mellom trevirke og omramning.



Det er påvist skade på enkelte vindusglass som følge av innvendig kondensering.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdører er utført i malt treverk med 2-lags glass, og er opplyst å være fra 2002. Balkongdører er også utført i malt treverk med 2-lags glass, hvor én er oppgitt fra 2006 og en senere er fra 2014. Løsningene fremstår som i hovedsak tilpasset bygningens originale utførelse fra 1976, med utskiftninger

gjennomført i senere tid basert på opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslaget under døren er utført uten oppbrett, og det er ingen klaring mellom kledning og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres korrekt beslag med oppbrett og tilstrekkelig klaring mellom kledning og beslag for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende oppbrett og klaring er økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.





Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslaget under døren er utført uten oppbrett, og det er ingen klaring mellom kledning og beslag.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda er oppført på utkraget eller understøttet konstruksjon, med dekke i tre og tilhørende rekkverk. Adkomst er fra bygningen. Løsningen er fra byggeåret 1976, og det må påregnes normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
• Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Overflateskader bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og råte.
• Setninger i grunnen under fundamentene bør utbedres for å hindre videre bevegelser og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert stabilitet, skjevheter og økt risiko for fremtidige skader på verandaen.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall fra høyde.



Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.



Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng er fundamentert med bjelker og/eller pilarer, med overdekke utført i tre. Løsningen er opplyst å være fra 2005 og fremstår som en tradisjonell utførelse for denne typen konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist påvist setninger i fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av fundamentene for å hindre videre setninger, da dette kan føre til skjevheter, redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen.


Det er påvist påvist setninger i fundamenter.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Enkel utvendig tretrapp fra veranda ved stue med adkomst ned til terrasse på bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.


Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.


Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene i boligen består hovedsakelig av parkett og fliser. Utførelsen fremstår som en kombinasjon av ulike overflater tilpasset rommenes bruk, uten nærmere opplysninger om samlet alder på løsningene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.



Det er påvist riss/sprekker i overflater.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene i boligen er i hovedsak utført med tapet, mens himlingene er utført med malte plater. Overflatene fremstår som tradisjonelle løsninger tilpasset boligens bruk, uten nærmere opplysninger om alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, som er en vanlig konstruksjonsløsning fra byggeåret 1976. Konstruksjonen er basert på tradisjonelt bjelkelag i tre med tilhørende over- og undergulv, i tråd med byggemåte fra oppføringstidspunktet.

Radon

Beskrivelse

Område vurdert til moderat til lav aktsomhet for radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert pipe i lettklinkerblokker med tilhørende sotluke/feieluke, tilknyttet vedovn. Utførelsen fremstår som en tradisjonell løsning for boliger fra oppføringsperioden.

Vurdering av avvik:

• Feieluken har vanskelig tilkomst på grunn av at badstueovn er montert foran denne.

Konsekvens/tiltak

• Feieluken bør gjøres lett tilgjengelig ved å flytte badstueovnen eller endre plasseringen, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en sikker og forskriftsmessig måte.
Manglende tilkomst til feieluken kan føre til redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som øker risikoen for sotbrann og skader på skorsteinen.



Feieluken har vanskelig tilkomst på grunn av at badstueovn er montert foran denne.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i rom under terreng er utført med en kombinasjon av teppe, betong, fliser og belegg. Veggene består av plater, panel og partier med betong eller murkonstruksjon.
Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er tilgjengelig. Løsningene er fra byggeåret 1976 og fremstår som en del av boligens opprinnelige utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp, med konstruksjon i tre. Løsningen fremstår som en tradisjonell utførelse tilpasset boligens opprinnelige byggeår 1976.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i varierende utførelse, hovedsakelig som malte glatte dører og finerdører, samt formpressede innerdører. Enkelte dører har glassfelt. Løsningene fremstår som en kombinasjon av ulike dørtyper tilpasset boligens bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

Tilstandsrapport



Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 1976 og oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer, bilder eller annen relevant dokumentasjon for utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt eller diffusjonssperre i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene fremstår som malt betong, mens himlingen har panel med malte flater. Overflatene er fra byggeåret 1976 og er oppført i henhold til forskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert forhøyede fuktverdier ved måling i kjellervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til forhøyede fuktverdier i kjellervegg, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak til fuktproblemet.



Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med malt eller behandlet betong med fall mot sluk. Det er ikke installert varmekilder i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er oppgitt til over 25 mm. Løsningen er fra byggeåret 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.
• Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Svelling og/eller fuktskader i overflater indikerer at materialene er påvirket av fukt, noe som kan føre til nedbrytning, redusert levetid og risiko for videre skadeutvikling som mugg og råte.
• Det anbefales å avdekke årsaken til fuktpåvirkningen og utbedre denne. Skadde materialer bør skiftes ut, og overflatene gjenoppbygges med fuktbestandige løsninger.

• Gulvoverflatene bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.
Omfattende skader på gulvet kan føre til redusert brukskvalitet, økt risiko for fuktskader og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er påvist svelling og/eller fuktskader i overflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er benyttet eldre våtromsløsninger for både gulv og vegger, med blant annet malt betonggulv og overflater som tilsvarer løsninger benyttet før år 2000. Det er registrert at vanntett sjikt enten mangler eller er ukjent for konstruksjonen. Løsningene er fra byggeåret 1976.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er sluk i gulvet utført som plastsluk, med tilhørende tilslutninger for avløp og gjennomføringer i konstruksjonen. Løsningen er fra byggeåret 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med vaskekum samt opplegg for vaskemaskin. Utførelse og materialvalg fremgår ikke av tilgjengelige opplysninger, og alder er ikke oppgitt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering, uten registrerte løsninger for verken balansert ventilasjon, avtrekk eller naturlig oppdriftsbasert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er oppført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking i tilstøtende konstruksjoner, da dette ikke lot seg gjennomføre uten å forårsake skade på konstruksjonen. Tilstøtende vegger er oppført i betong.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da det ikke er foretatt fuktmåling ved hulltaking. Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt usikkerhet om det foreligger skjulte fuktskader, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret 1992 og er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer, bilder eller annen relevant dokumentasjon for utførelse og oppbygning.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med panel i kombinasjon med våtroms- og baderomsplater. Himlingen består av panel på innvendig tak. Overflatene er fra oppgitt årstall 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Det er dører med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med flislagt overflate og er oppgitt fra 1992. Det er ikke etablert fall mot sluk i konstruksjonen, og rommet har ikke sluk. Oppvarming skjer via panelovn.

Årstall: 1992 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende eller feil fall kan føre til oppsamling av vann og økt fare for fuktskader.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er benyttet eldre våtromsløsninger for både gulv og vegger i dette rommet, med overflater og utførelse som tilsvarer løsninger brukt før år 2000. Det er ikke registrert moderne membransystemer, og konstruksjonen fremstår uten dokumentert vanntett sjikt.

Overflatene er oppgitt fra 1992, og løsningen er basert på datidens utførelse uten nærmere dokumentasjon av membran eller tettesystem.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Rommet har ikke sluk eller tilrettelegging for slukløsning. Det er ikke etablert tilslutning til sluk. Vann- og avløpsrør fra baderomsinnredning føres ned gjennom gulv uten synlig tilkobling til sluk. Løsningen er oppgitt fra 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
• Rommet har verken sluk eller tilrettelegging for slukløsning, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
• Det bør etableres sluk eller annen forsvarlig løsning for håndtering av vann, samt tilkobling av avløpsrør til sluk.
Manglende sluk og tilrettelegging medfører økt risiko for fuktskader og vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett. Sanitærutstyret er oppgitt fra 1992.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering, uten registrerte løsninger for verken balansert ventilasjon, mekanisk avtrekk eller naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > ANNET VÅTROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering. Destruktive inngrep er derfor ikke vurdert som nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering. Destruktive inngrep er derfor ikke vurdert som nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales totalrenovering av våtrommet, da det foreligger vesentlige feil og mangler.
Hulltaking og destruktive undersøkelser er ikke gjennomført, da tilstanden tilsier at slike tiltak ikke vil gi merverdi før full oppgradering.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjulte skader, fukt og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret 1992 og er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer, bilder eller annen relevant dokumentasjon for utførelse og oppbygning.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er utført med våtroms- og baderomsplater, mens himlingen består av himlingsplater på innvendig tak. Overflatene er oppgitt fra 1992 og fremstår som løsninger fra denne perioden.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i våtsone.



Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med flislagt overflate, og oppgitt fra 1992. Oppvarming skjer ved elektriske varmekabler. Det er ikke registrert fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er oppgitt til 0.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Oppsprukket fliser.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Oppsprukne fliser bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport





Oppsprukket fliser.

ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Type vanntett sjikt under flislagte overflater kunne ikke fastslås ved befaring. Det vanntette sjiktet er skjult i konstruksjonen, og type membran eller løsning er ukjent.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt/membran kunne ikke påvises ved inspeksjonen. Dette medfører usikkerhet rundt konstruksjonens evne til å motstå fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt/membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om dette er tilstrekkelig etablert.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran er mangelfull eller ikke tilstrekkelig, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen over tid.



Vanntett sjikt/membran kunne ikke påvises ved inspeksjonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er etablert plastsluk med tilhørende tilslutning i gulvet, oppgitt fra 1992. Sluket fremstår som del av den opprinnelige eller eldre løsningen i rommet.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Sluket er av eldre type uten klemring, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Det anbefales å skifte ut sluket til en nyere type med klemring for å sikre tett tilslutning mot membran.
Dagens løsning med eldre sluk uten klemring medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant samt dusjkabinett. Sanitærutstyret er oppgitt fra 1992 basert på opplysninger fra eier.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk og er oppgitt fra 1992. Utførelsen fremstår som i tråd med løsninger fra denne perioden.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder rundt ventiler tyder på høy fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til kondensproblemer, muggvekst og redusert inneklima.
• Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.
• Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre avtrekkssystemet slik at det oppnår tilstrekkelig kapasitet og funksjon. Dette kan innebære rensing, justering eller utskifting av vifte og kanaler.
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering. Destruktive inngrep er derfor ikke vurdert som nødvendig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført, da rommet har feil og mangler som tilsier behov for totalrenovering

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales totalrenovering av rommet for å utbedre de påviste feil og mangler.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre nødvendige tiltak er økt risiko for ytterligere skader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.
Installasjoner går igjennom bjelkelag.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, og benkeplaten er utført i laminat. Innredning og overflater er oppgitt fra 1983 basert på opplysninger fra eier.
Av hvitevarer og utstyr er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut. Løsningen er oppgitt fra 1983 og er basert på opplysninger fra eier.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM 1

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulv med flislagt overflate, vegger med tapet og himling med malte takplater. Overflater og utførelse er fra byggeåret 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak
• Skader på overflater kan tyde på begynnende fuktproblemer eller slitasje, med risiko for videre utvikling og skader i konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.



Det er påvist skader på overflater som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM 1

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med veggmontert servant og gulvmontert toalett. Sanitærutstyret er fra byggeåret 1976.

ETASJE > TOALETTROM 1

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk på toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende ventilasjon og tilluft.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er innredet med benk og badstueovn, og fremstår med funksjonell innredning tilpasset rommets bruk. Utførelsen er fra byggeåret 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko pga. avvik fra faglig god utførelse/oppbygging.
- Det er registrert saltutslag på betonggulv, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til saltutslag og fuktvandring i betonggulvet.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for skader på konstruksjonen, forringelse av inneklima og mulige følgeskader som sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Det er registrert saltutslag på betonggulv, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen er utstyrt med vedfyrt badstueovn tilkoblet pipe, og rommet fremstår med funksjonell innredning tilpasset formålet. Utførelsen er fra byggeåret 1976.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter. Løsningen fremstår som tradisjonell rørføring for boliger fra oppføringsperioden.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med ABS plastrør, som er en løsning benyttet i boliger fra 1970- og 1980-tallet. Rørføringen fremstår som i tråd med utførelsen fra oppføringsperioden.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon med oppdriftsbasert lufting. Løsningen er fra byggeåret 1976 og er i tråd med ventilasjonsprinsipper som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe som varmesentral. Det foreligger ikke opplysninger om alder på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er utført som ca. 200 liters varmtvannstank med produksjonsår 1999, basert på opplysninger fra produkt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert lekkasje og avleiringer ved ventil på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
- Lekkasje og avleiringer ved ventil på varmtvannsberederen bør utbedres snarest for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjon på berederen.

Dersom lekkasjen vedvarer, kan det føre til ytterligere skader og økte kostnader for reparasjon eller utskiftning.

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 forenklede 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 er etablert i byggeåret 1976. Det er senere gjort endringer i anlegget etter 1. januar 1999, og sikringsskapet ble skiftet i 2007. Det er opplyst at siste el-tilsyn ble gjennomført rundt 2018, og eventuelle merknader fra dette tilsynet er utbedret.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannteknisk forhold består av enkle, ioniske og enkeltstående røykvarslere, samt pulverapparat av typen ABC.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver type masser, bæreevne eller dreneringsforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret 1976. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og løsningen er opplyst som ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet i 1976. Fundamenteringen er basert på såleblokk under grunnmur av blokker, og konstruksjonen fremstår i tråd med datidens byggemetoder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker bør tettes for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skader på muren og økt risiko for frostsprengning.
- Sprekkene og skjevhetene bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med bolig, utearealer og gårdsplass. Arealet består av plen, beplantning og adkomst rundt bygningene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er utført i ABS plastrør, som var en vanlig løsning i perioden 1970–1980-tallet, og er fra byggeåret 1976. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft.
Innvendige vannledninger er utført med plastledninger (PEL eller PE), mens vannforsyningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.
Utførelse og alder på vannledningene er ikke nærmere oppgitt utover dette.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

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





Stoppekran

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av ukjent type med ukjent installasjonsår. Tanken er ikke i drift, og det er ingen installasjoner i boligen som er tilknyttet denne.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.

• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det mangler fastmontert takstige, noe som medfører manglende sikker adkomst til taket for inspeksjon og vedlikehold.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Feieluken har vanskelig tilkomst på grunn av at badstueovn er montert foran denne.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Lavt rekkverk gir økt fare for personskade ved fall fra høyde.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Feieluken bør gjøres lett tilgjengelig ved å flytte badstueovnen eller endre plasseringen, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en sikker og forskriftsmessig måte.
Manglende tilkomst til feieluken kan føre til redusert mulighet for rengjøring og tilsyn, noe som øker risikoen for sotbrann og skader på skorsteinen.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: 2 Entré, Hall m/trapp, TV-stue, 4 Bod, Vaskerom, Badstue, Annet våtrom, 2 Gang, Toalettrom, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering

Både områdescore og kommunescore indikerer et sterkt marked med høyt prisnivå og god transaksjonsaktivitet. Etterspørselen vurderes som høy, med god omsetningshastighet. Verdien anses svært godt forankret i markedet, med lav usikkerhet i verdianslaget.

Sammenlignbare salg

	Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1	Sven Eidissens vei 8	223	06-06-2024	4 000 000	4 380 000	19 641	1965	Enebolig	819 m
2	Strandveien 47	203	18-07-2023	3 450 000	3 920 000	19 310	1962	Enebolig	917 m
3	Nordmarka 9	227	04-09-2024	3 850 000	4 270 000	18 810	1980	Enebolig	480 m
4	Forraveien 13	208	01-09-2023	3 350 000	3 810 000	18 317	1978	Enebolig	1.4 km
5	Nordli 8	150	13-01-2026	2 575 000	2 680 000	17 866	1974	Enebolig	253 m
6	Rogneveien 3	237	10-04-2025	4 000 000	4 170 000	17 594	1960	Enebolig	1.6 km

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

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 843 091
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 400 000**

Kommentar
Teknisk verdi er beregnet med utgangspunkt i beregnede normale byggekostnader for tilsvarende bygg i dag, inkludert relevante tillegg. Det er deretter gjort fradrag for avvik mellom opprinnelige forskriftskrav og dagens krav, samt for alder, slitasje og vedlikeholdsmangler som følger av byggets bruk og tilstand. Fradragene reflekterer byggets reduserte restverdi og gjenstående levetid. Beregningen representerer et teknisk verdibasert anslag og gir ikke nødvendigvis uttrykk for markedsverdi.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	131 929
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**

Kommentar
Teknisk verdi er beregnet med utgangspunkt i beregnede normale byggekostnader for tilsvarende bygg i dag, inkludert relevante tillegg. Det er deretter gjort fradrag for avvik mellom opprinnelige forskriftskrav og dagens krav, samt for alder, slitasje og vedlikeholdsmangler som følger av byggets bruk og tilstand. Fradragene reflekterer byggets reduserte restverdi og gjenstående levetid. Beregningen representerer et teknisk verdibasert anslag og gir ikke nødvendigvis uttrykk for markedsverdi.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 520 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

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

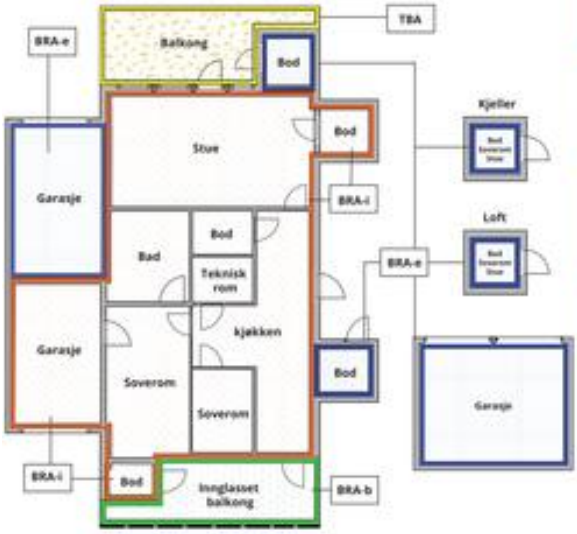
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	95			95	17
Etasje	96			96	37
SUM	**191**				**54**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Entré, hall m/trapp, tv-stue, bod 1, bod 2, vaskerom, bod 3, badstue, annet våtrom, bod 4		
Etasje	Entré, gang 1, toalettrom 1, soverom 1, gang 2, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vi har dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

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: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter ved en visuell gjennomgang av boligen. Det er opplyst at det ikke er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	39			39	
SUM	**39**				
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vi har dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

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: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter ved en visuell gjennomgang av boligen. Det er opplyst at det ikke er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Jørn Inge Johan Jørgensen	Sønn av kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	713		0	851.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Myrheim 10

Hjemmelshaver
Jørgensen Ellinor Louise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Myrheim 10 på Finnsnes. Området består av boliger med tilknytning til lokalt vegnett og nærliggende tjenester.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei med innkjøring til gårdsplass på tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (felt D2) etter reguleringsplan med planidentifikasjon 341.
Det foreligger også pågående planarbeid for områderegulering med planidentifikasjon 201901, med plannavn «Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes», hvor planstatus er igangsatt.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig, utearealer og gårdsplass. Arealet består av plen, beplantning og adkomst rundt bygningene.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert med hjemmelshaver Ellinor Louise Jørgensen. Det er tinglyst pant med beløp kr 2 000 000 til DNB Boligkreditt AS.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	Tilstandsrapporten for boligen er nå ferdigstilt. Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende standarder og metodikk for tilstandsvurdering, og omfatter en gjennomgang av tilgjengelige og relevante bygningsdeler basert på visuell inspeksjon, målinger og øvrig dokumentasjon som var tilgjengelig på befaringstidspunktet.
2	20.07.2026	Tilstandsrapporten er revidert etter gjennomgang av tidligere rapport og tilhørende dokumentasjon. Revisjonen omfatter korrigeringer og suppleringer av enkelte forhold som ikke var tilstrekkelig beskrevet i opprinnelig rapport. Rapporten er fortsatt utarbeidet i henhold til gjeldende standarder og metodikk for tilstandsvurdering, og bygger på observasjoner, målinger og dokumentasjon som forelå på befaringstidspunktet, samt eventuelle tilleggsopplysninger innhentet i etterkant.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

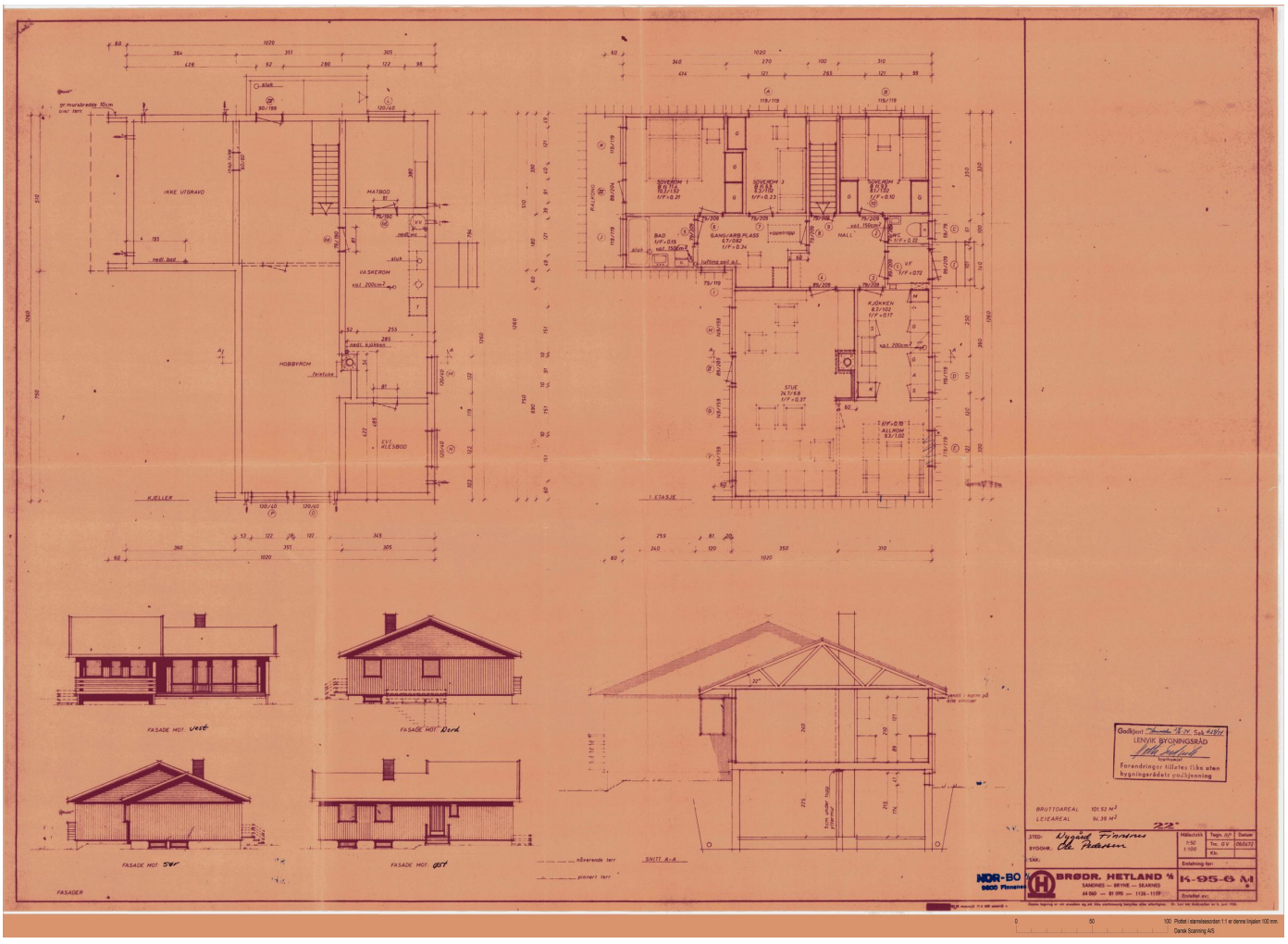
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*


IKKE UTGRAVD
MATBOD
VASKEROM
HOBBYROM
KJELLER
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SOVEROM 3
BAD
GANG/ARB.PLASS
HALL
KJØKKEN
STUE
ALRUM
1. ETASJE
FASADE MOT Vest
FASADE MOT Nord
FASADE MOT Sør
FASADE MOT Øst
FASADER
SNITT A-A
NOR-BO
BRØDR. HETLAND
K-95-6 M
BRUTTOAREAL 101.62 M²
LEIEAREAL 94.39 M²
Godkjent
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjennelse

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kopland Finnsnes		44	14	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
Nybygg	Bolig		2/6-71	439/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ingvald Pedersen	9305 Finnsnes	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Jacob Olsen A/S	"	225

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rolf Eikenes	"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig grunnmur ikke pusset
2. Utvendig trapp mangler.
3. Ingen rom er innredet i kjeller. Gulvet er ferdigstøpt.

Dette arbeid må være fullført innen Finnsnes 21.6.72

den

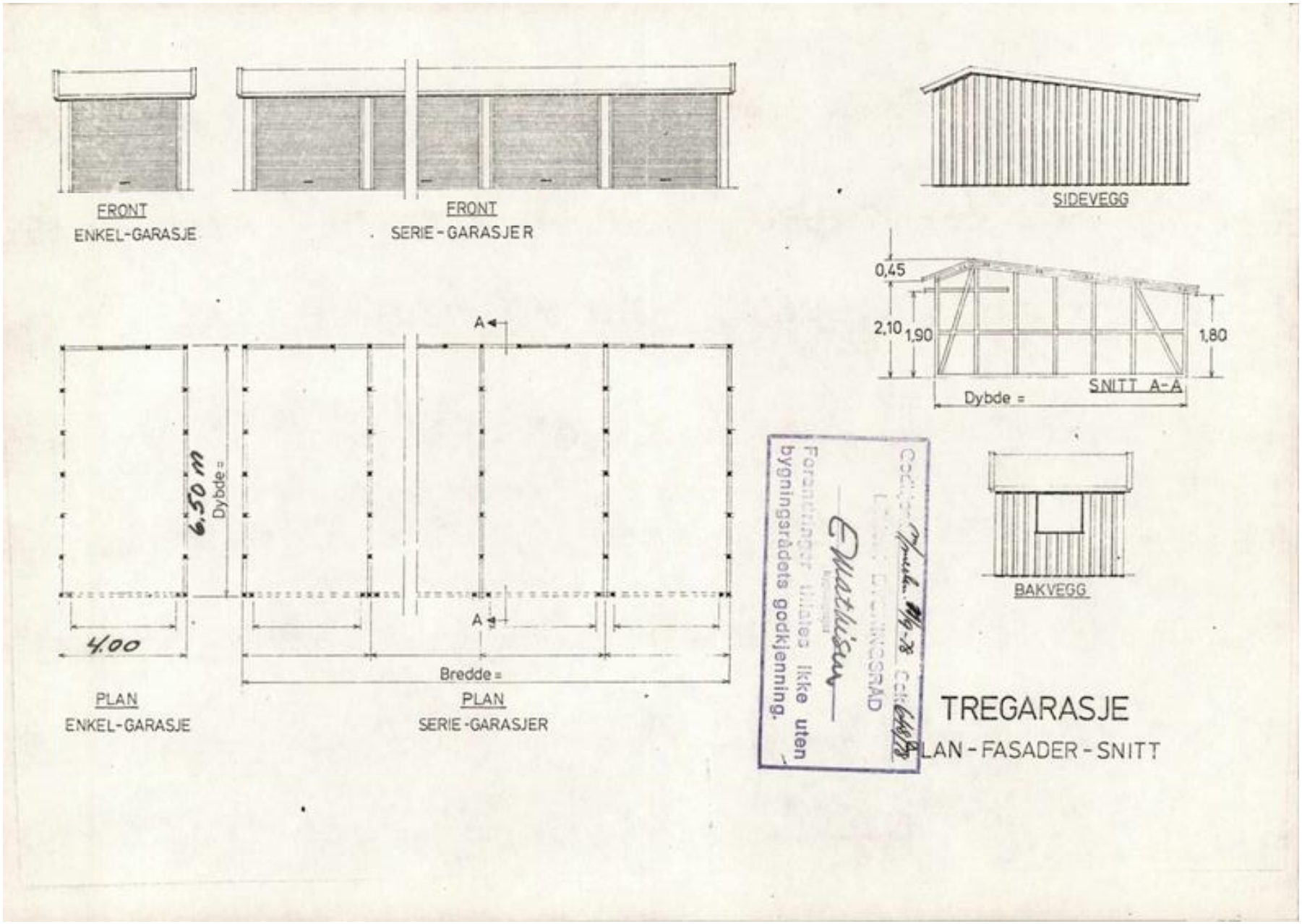
Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

LENVIK BYGNINGSRÅD

Tonj. Jensen

bygningssjef


FRONT
ENKEL-GARASJE
FRONT
SERIE-GARASJER
SIDEVEGG
0,45
2,10
1,90
1,80
SNITT A-A
Dybde =
A
6,50 m
Dybde =
4,00
A
Bredde =
PLAN
ENKEL-GARASJE
PLAN
SERIE-GARASJER
BAKVEGG
Bygningsrådets godkjenning.
TREGARASJE
PLAN - FASADER - SNITT

ambita

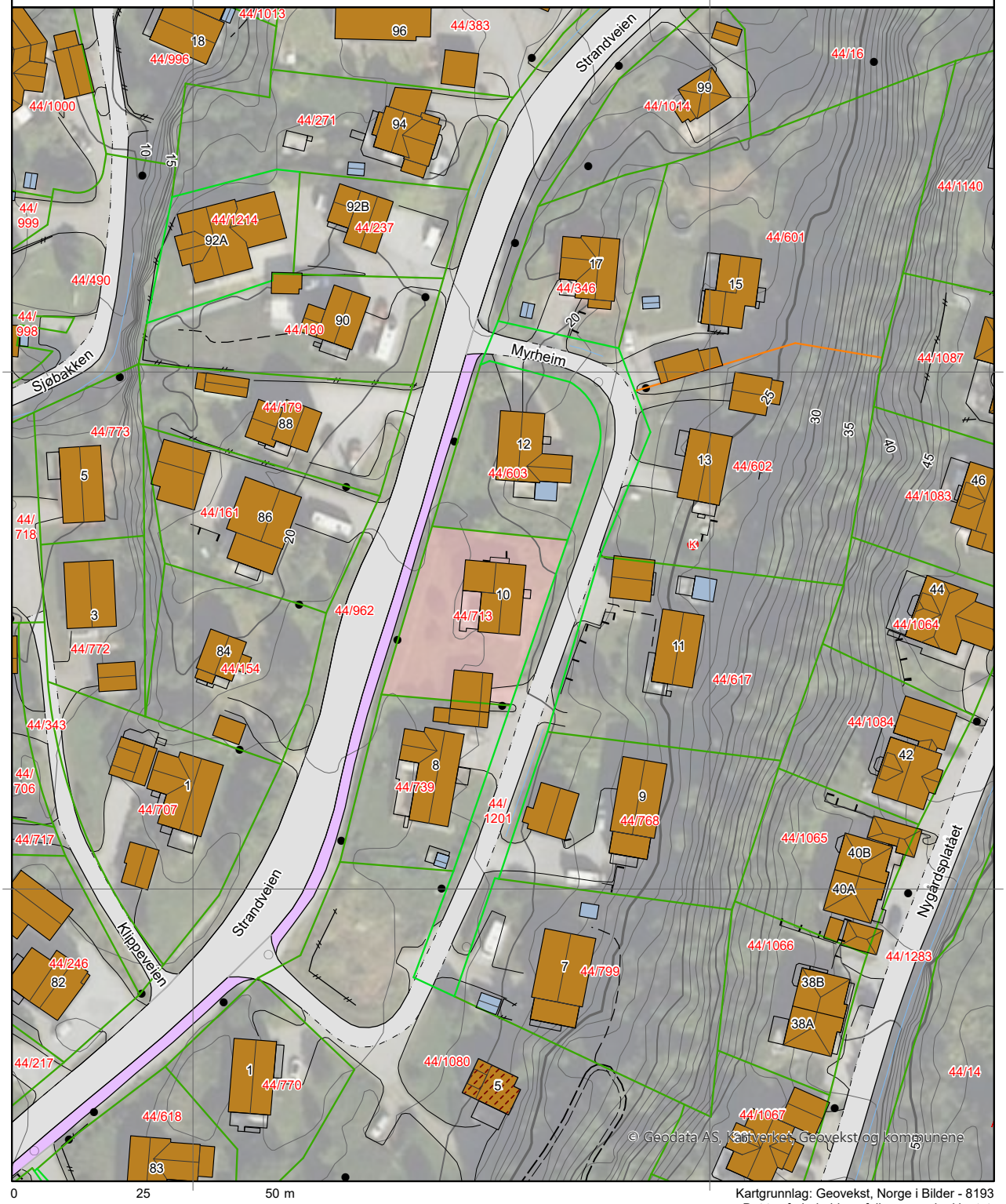
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/44/713/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

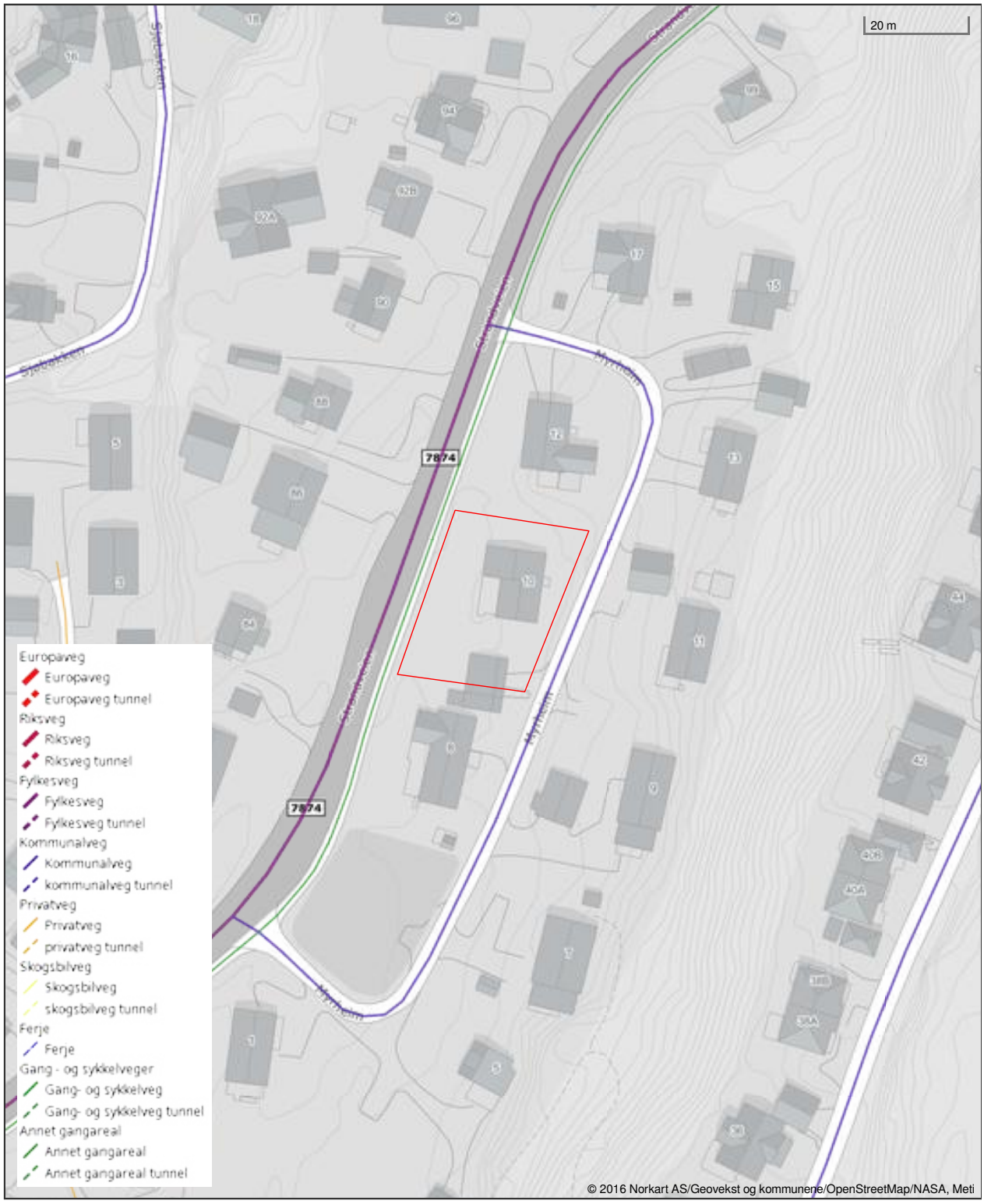
Målestokk 1:1000
Dato: 9.7.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Utskriftsdato: 09.07.2026

Vegstatuskart for eiendom 5530 - 44/713//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

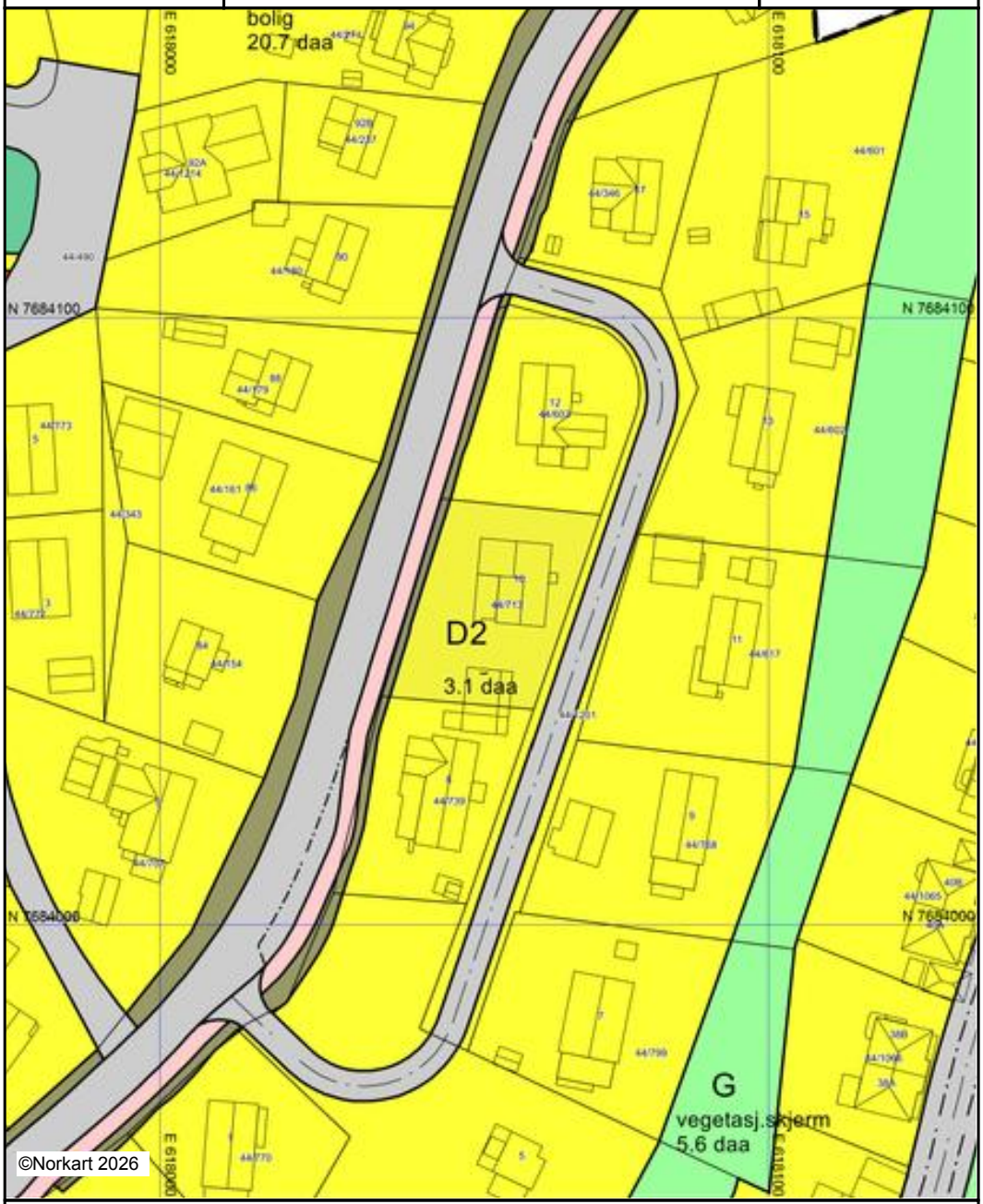
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/713
Adresse: Myrheim 10
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Senja kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 44/713
Adresse: Myrheim 10
Dato: 09.07.2026
Målestokk: 1:1000

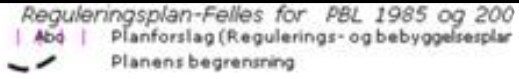
N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Skredrapport

Eiendom	5530 44/713		
Utskriftsdato	09.07.2026	**Antall datasett**	5

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Skredfaresoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.07.2026



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring



Skredfaresoner

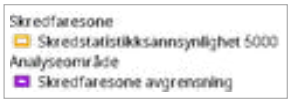
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.07.2026



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring



Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2023/eksternrapport2023_16.pdf)

enova

Energiattest



Adresse **Myrheim 10, 9300 FINNSNES**	
Dato for energimerking **16.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321905**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191712625**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **713**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **261,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

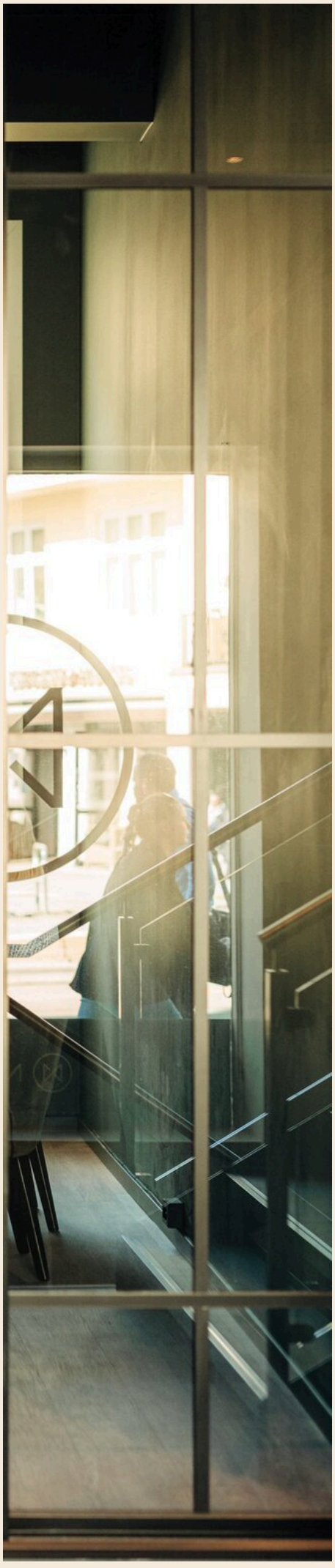
Pr. KVM pr. år **369,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **75 274 kWh**

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi i Nordvik kjenner Midt-Troms og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

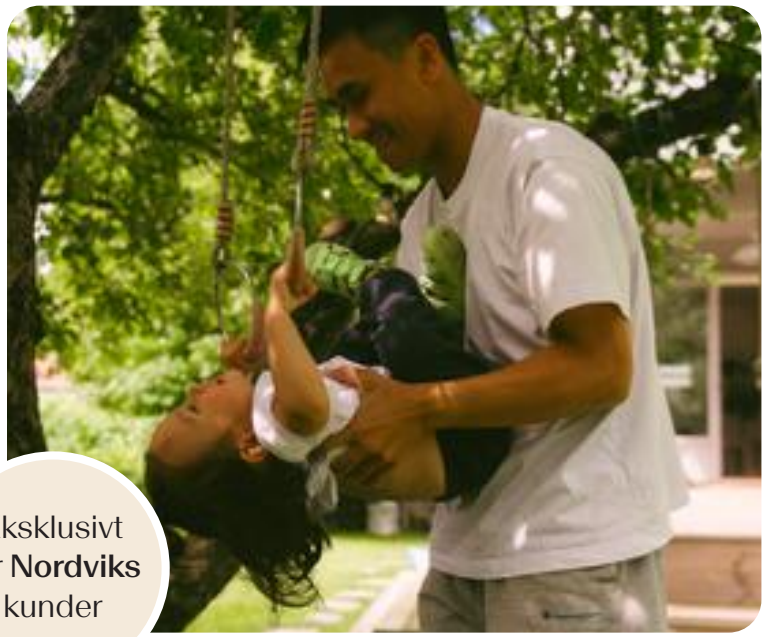


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrheim 10 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 44, bnr 713 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Strand

Fagansvarlig / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Finnsnes
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869



Amanda Smaadal

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Finnsnes
a.smaadal@nordvikbolig.no
992 79 290

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: