

Grønliveien 185



Velkommen til

Grønliveien 185



Salgsoppgaven produsert 28. mai 2025

Lenvik

SENJA/GRØNLI - STOR ENEBOLIG MED 4 SOVEROM,

Prisantydning	3 700 000,-
Omkostninger	93 850,-
Totalpris	3 793 850,-
BRA-i	157 kvm
Totalt BRA	157 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1995
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Grønliveien 185, her presentert av Nordvik Finnsnes!

  Dette flotte hjemmet byr på 4 soverom, hvor det ene kan benyttes som kjellerstue, bad i begge etasje, romslig kjøkken og rikelig med plass på benk og i skap. Praktisk oppbevaring av matvarer i spiskammers og kjølerom i tilknytning til kjøkken. Boligen har installert varmepumpe og vedfyring som holder god temperatur på vinteren og installert EL bil lader. God plass til parkering på egen grunn, opparbeidet hage og flotte uteområder for store og små! Nytt tak lagt i 2025 og renovert bad på hovedplan fra 2022. Boligen fremstår som moderne og godt vedlikeholdt i tidsriktige fargepalett og fint lysinnslipp og utsikt. I denne flotte familieboligen kan du og dine trives!

Arealer og innhold

BRA-i:	157 kvm
Totalt BRA:	157 kvm
TBA:	40 kvm

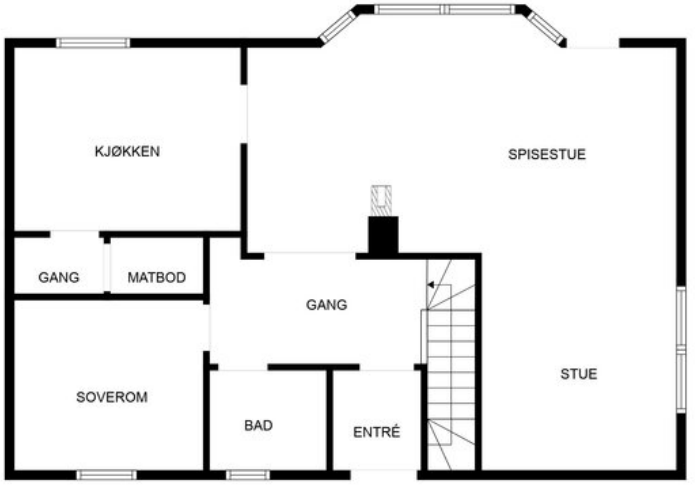
Beskrivelse

Areal

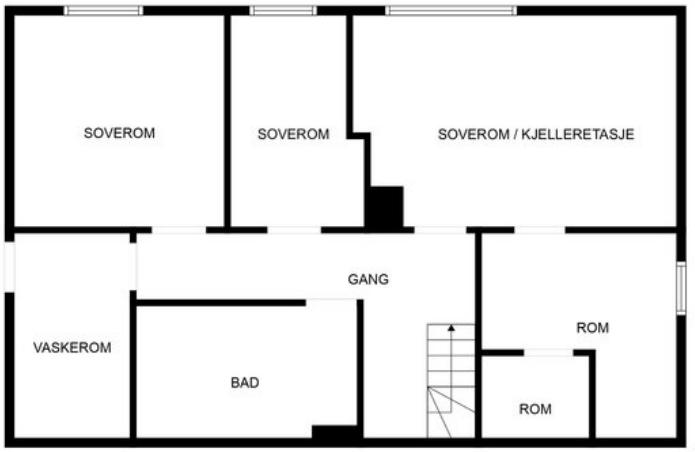
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Vaskerom, bad, 2 soverom, kjellerstue/soverom, 2 boder og gang
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, gang, kjølerom og bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse- og balkongareal

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger.



2. ETASJE



1. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Grønliveien 185

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0018/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Grønliveien 185, 9303 SILSAND
Gnr 55, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Ronny Hansen

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 793 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 813 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 157 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Areal
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Vaskerom, bad, 2 soverom, kjellerstue/soverom, 2 boder og gang
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, gang, kjølerom og bod
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har opplyst om de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger. Les mer om dette under punktet "Brukstillatelse/ferdigattest".

Solforhold

Gode solforhold på dagtid og ettermiddagstid

Innhold

Hovedplan:
Vindfang, gang, soverom, stue med utgang til veranda, kjøkken, spiskammers og kjølerom (kjøleaggregat har ulyd og er ikke i bruk).

Kjeller: Boder, gang, soverom, soverom/kjellerstue og vaskerom med egen utgang.

* Tilbygget utebod under veranda
* Dukkestue

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard og er jevnlig vedlikehold gjennom selgers eiertid.
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

God plass til parkering på egen grunn

Modernisering og påkostninger

2025 Ny taktekking
2023 Elbillader
2023 Bad hovedplan renovert

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede totalrenovert av Maxi tjenester AS, utført ca 2010, forsikringssak pga tett utløp på drenering. Bad oppe totalrenovert i 2023/2024. Tak og gulv gjort som egeninnsats. Strøm og varmekabler utført av GL installasjon, vegger gjort av venn som er snekker.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede av Maxi tjenester, bad oppe er egeninnsats.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede finnes det ikke dokumentasjon på, siden det er så lenge siden. Bad oppe

finnes det bilder av hele prosessen.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak, luftehatt og takrenner byttet mai 2025 av Arctic vedlikehold. Vindu bad oppe byttet som egeninnsats i 2023.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering, Maxi tjenester åpnet utløp ca 2010. Se tidligere punkt om bad. Grøft laget på oversiden av eiendommen for å ikke få overflatevann, ved snøsmelting, inn på eiendommen. 2022. Gjort av venn med gravemaskin.

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: Det meste originalt fra byggeår, 1995, foreligger ikke samsvarsærklæring fra den tid. Det foreligger samsvarsærklæring på bad oppe.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Arva kontrollerte det i 2019, noen jordingspunkt ble forbedret etter dette av GL installasjon. Se dokumentasjon boligmappa.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader montert 2023, av venn som er utdannet elektriker.
Kommentar fra megler: Det foreligger ikke samsvarserklæring på montering.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Avløpsrør på bad oppe er byttet ved renovering i 2024.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Privat vann som deles med 2 andre husstander. Egen septik tank.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Fikk lekkasje på bad oppe i 2023. Badet ble total renovert i 2023/2024.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Montert sotlukestein i 2023 etter kontroll av brannvesenet.

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)
Ja. Beskriv: Problemer med tett utløp ca 2010, ble rettet av Maxi tjenester, forsikringssak. Se punkt om bad nede.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i mur på det lille tilbygget over kjellernedgang, har ingen betydning da den ikke er mot innvendig konstruksjon. Det fungerer kun som tak over kjellerdør.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Kjøleroms aggregat har ulyd. Er avslått, siden vi ikke trenger et stort kjølerom til 2 voksne mennesker.

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?
Ja. Beskriv: Tinglyst vannrett.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring fra GL INSTALLASJON AS på deler av anlegget: Lagt ny varmekabel på bad, brukt eksisterende tilførsel. Montert ny lysbryter til eksisterende belysning på bad oppe datert 29.04.2024.

Bygningssakkyndig

Anders Killie Solli

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.

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 TG 1
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Årstall: 2025 Kilde: Eier Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG 2
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Årstall: 2025 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon TG 2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG 1
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med taktro av plater. Mindre avvik: Loftsluken har ikke pakning, dette fører til at fuktig «inneluft» trekker opp på kaldloftet. Det er registrert fuktmerker som har oppstått før skifte av taktekking. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer TG 2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduet på badet i 1. etasjen er fra 2022.

Dører TG 2
Bygningen har hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 3
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Utvendige trapper TG 2
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

INNVENDIG
Overflater TG 2
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon TG 2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted TG 3
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Rom Under Terreng TG 2
Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra bonden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,7. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Innvendige trapper TG 2
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører TG 2
Innvendig har boligen malte heltre fyllingsdører.

Mus TG 2
Det er påvist spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM
UNDERETASJE VASKEROM Generell TG 3
Vaskerommet har malte lettklikerblokk og tapetetsert vegg, gulvet har vinylbelegg taket har himlingsplater. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE VASKEROM Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE BAD Generell

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eieren opplyser om at det er ca 10 år siden badet ble oppgradert av Maxi Tjenester AS. Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE BAD Overflater vegger og himling TG 2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE BAD Overflater Gulv TG 3
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

UNDERETASJE BAD Sluk, membran og tettesjikt TG 3
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE BAD Sanitærutstyr og innredning TG 1
Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2025, toalett og dusjhjørne.

UNDERETASJE BAD Ventilasjon TG 1
Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE BAD Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Fuktmålingen er tatt fra inspeksjonsluke i svill . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Fuktmålingen er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

1. ETASJE BAD Generell
Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og tapetsert tak. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE BAD Overflater vegger og himling TG 2
Veggene har baderomsplater. Taket er tapetsert.

1. ETASJE BAD Overflater Gulv TG 2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Det er påvist «bom lyd» på en flis ved døren. Dette er innenfor Byggkeramikkforening vurderinger om bomlyd.

1. ETASJE BAD Sluk, membran og tettesjikt TG 2
Det er plastsluk og smøremembran med montert som egeninnsats av ufaglærte.

1. ETASJE BAD Sanitærutstyr og innredning TG 1
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE BAD Ventilasjon TG 1
Det er mekanisk avtrekk via boligens sentralavtrekk.

1. ETASJE BAD Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vindfanget mot dusjkabinettet. Det er påvist fuktskjolder i veggen, dette stammer fra før badet ble pusset opp. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG 1
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn integrert. Kjøkkenet har normal slitasje. Det mangler en list på overskapet.

Avtrekk TG 1
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM
Kjølerom overflater og konstruksjon TG 2
Plassbygget kjølerom ved kjøkkenet.

Kjølerom teknisk anlegg TG 2
Kjøleaggregat. Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG 2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG 2
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på bad oppe er byttet ved renovering i 2024, kilde: Egenerklæring.

Ventilasjon TG 1
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Varmepumpe TG 1
Det er installert Luft til luft varmepumpe i stuen. Eieren opplyser om at det har vært service på varmepumpen før jul. Årstall: 2021 Kilde: Eier

Varmepumpe underetasjen TG 2
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Eieren opplyser om at det har vært service på varmepumpen før jul. Årstall: 2008 Kilde: Eier

Varmtvannstank TG 2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg TG 3
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden i underetasjen.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

inntakssikring og videre. 1995 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei El-billaderen er ikke montert av elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det foreligger samsvarserklæring fra GL INSTALLASJON AS for: Lagt ny varmekabel på bad, brukt eksisterende tilførsel. Montert ny lysbryter til eksisterende belysning på bad oppe datert 29.04.2024.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
Generell kommentar. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Branntekniske forhold TG 0
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

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

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 2
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Eier opplyser om at Maxi tjenester åpnet opp utløpet til dreneringen i 2010. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter TG 2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold TG 0
Boligen ligger i skrånede terren med relativt flatt terreng foran og bak huset.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- All innredning i kjellerstue (syrom)
- taklys kjellerstue (syrom)
- Reoler på bod i kjeller
- Kjøleskap og fryseskap, vaskemaskin og tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 som én bruksenhet som kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
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. 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 har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue og i underetasjen.
- Varmekabler på begge bad.
- Vedovn
- Øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 472,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slam. Oppgitt beløp for kommunale avgifter er et estimert beløp for 2025 og endelig fakturering kan derfor avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Boligen har privat vannforsyning der 3 husholdninger deler vann og private stikkledninger. Det er per i dag ikke faste kostnader knyttet til dette. Dersom det påløper kostnader må dette kostes av eiere. Rett til vann og vannledninger over eiendommen Gnr 55 bnr 3 er tinglyst.

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen adkomst må påregnes. Dersom det påløper kostnader til egen vannforsyning må dette dekkes av eier.

Eiendomsskatt

Kr 2 572,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 541 305,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 165 219,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Trygg
Polisenr: 3730536

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber. Selgere opplyser at avtalen med Trollfjord Bredbånd koster kr 714,- pr mnd. Kjøper må tegne ny avtale med ønsket leverandør.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 096 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger i skrånende terreng med gruset adkomst og opparbeidet plen og

beplantning. Arealet er beregnet og dette innebærer at det kan avvike noe fra opplyst areal.

Adkomst
Eiendommen har privat adkomst fra offentlig vei over naboeiendommen. Rett til adkomst er tinglyst.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst. Det er ikke krav til radonmåling, men anbefales som standard gjennom tilstandsrapport.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Den vakre bygda Grønli på Senja ligger fint til i naturskjønne omgivelser og strekker seg fra Vasshaug ved Laksfjorden til til bygda Sørli. Omkranset av flotte Senja-fjell får du nærhet til natur og gode forhold for havfiskefiske og laksefiske. For jakt- fiske interesserte er det utallige muligheter både gjennom private terreng og Statsskog for stor- og småviltjakt. Lakselva som er lakseførende vassdrag og renner ut i Laksfjorden like ved. Senja byr på spektakulær natur og utallige turstier samt Ånderdalen nasjonalpark.

Bebyggelse
Enebolig over to plan og dukkestue

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste kollektivkutepunkt er havneterminalen på Finnsnes, herfra kan du reise med hurtigbåt, buss og Hurtigruten. Du kan lese mer om kollektivtilbudet i området på svipper.no. Her kan du sjekke ruter og tider der du er og planlegge dine reiser med buss, båt eller ferge.

Skoler og barnehager
Furumoen barnehage (1-5 år)
Silsand barnehage (1-5 år)
Asphaugen friluftsbarnehage (1-5 år)

Silsand barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)

Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 01.03.1995. Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger ved at det er montert vindu ved boden i underetasjen og veranda er utbygget samt bygget bod under veranda. Alle endringer er søknadspliktige tiltak.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.11.1995. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

I den midlertidige brukstillatelsen ble det anmerket at ferdigattest kunne søkes når følgende var gjennomført:
- Avstand feieluke til brennbart materiale skal være minimum 300 mm.
- Gulvbelegg boder mangler
- Litt belisting gjenstår
- Håndlist på vegg til trapp mangler
- Utvendig mur og vindussmyg pusses
- Ventilrister monteres
- Takstige mangler

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei. Tinglyst veirett. Kjøper må selv holde adkomst vedlikeholdt og brøytet.
Privat septikanlegg med private avløpsledninger.
Boligen har privat vannforsyning der 3 husholdninger deler vann og private stikkledninger. Det er per i dag ikke faste kostnader knyttet til dette. Dersom det påløper kostnader må dette kostes av eiere. Rett til vann og vannledninger over eiendommen Gnr 55 bnr 3 er tinglyst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og ligger innenfor et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Dette kan innebære begrensninger i bruk og utvikling av eiendommen.

Konsesjon

Ingen konsesjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5530/55/33:
28.12.1995 - Dokumentnr: 7206 - Bestemmelse om veg; Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:55 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:55 Bnr:30
Beskrivelse: Eiendommen har rett til adkomstvei fra kommunal vei over gnr 55 bnr 3 samt rett til å legge vannledning over nevnte eiendom.

Kontakt megler for utlevering av servitutt.

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Rekkverk må monteres i trappen, det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde og åpninger opp til dagen forskrift på rekkverket. Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast stein har sprekker. Ved ildstedet er det er registrert løse røykrør bak ildstedet og sprukket ildfast stein inni ovnen.
Konsekvens/tiltak: Ildfast stein bør skiftes ut/repareres. Det må tettes bedre rundt røykrøret. Feil ved piper å ildsted øker risikoen for røyk og brannskader.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Vaskerom generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader på tettesjiktet vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist skader. Sluk er plassert under utslagsvasken, ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget ikke er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Underetasje bad overflater gulv
Vurdering av avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Ved målinger av av gulvet er det påvist at det stedvis er motfall mot sluk. Vinylbelegget har misfarging ved toalettet samt stedvis riper og hakk.
Konsekvens/tiltak: 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. For å endre fallforholdene på badet samtidig som man tar hensyn til tettesjiktet, må badet må alle forholde med fal og tettesjikt byttes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Underetasje bad sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er påvist riper og hakk i vinylbelegget.
Konsekvens/tiltak: Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "overflater gulv".
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden i underetasjen.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1995 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei El-billaderen er ikke montert av elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det foreligger samsvarserklæring fra GL INSTALLASJON AS for: Lagt ny varmekabel på bad, brukt eksisterende tilførsel. Montert ny lysbryter til eksisterende belysning på bad oppe datert 29.04.2024.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at

det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
Generell kommentar. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
UTVENDIG
Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur, et nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.
Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen. Kledningen går nesten ned til bakken, dette øker risikoen råteskader, her er det og begrenset lufting av kledningen.
Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Å skifte ut deler av kledningsbord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslagene har ikke oppbrett på sidene og omrammingen går helt ned til beslaget, ved tilfeldig inspiserte vindu er det påvist at et beslag ikke har
tilstrekkelig fall. Et vindu i underetasjen som har blitt montert i senere tid er ikke ferdigstilt utvendig.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten oppbrett på sidene kan vann lettere trenge inn på sidene av beslagene, noe som kan føre til fuktskader på skjulte konstruksjoner. Omramming som går helt ned til beslaget krever mer vedlikehold og har større risiko for fuktskader. Vinduet i underetasjen må pusses inn for å få en tilfredsstillende tetting rundt vinduet.

Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det utett mellom døren og karmen.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Jeg anbefaler at pakninger byttes på døren for å hindre trekk.

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

INNVENDIG
Overflater
Vurdering av avvik: Det er avvik: Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at skadet fliser ved ildstedet er skadet og at det mangler noen lister på gulvet i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Det må regnes med noe arbeid på innvendige overflater.

Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. Jeg har tatt hull i vegg ved boden resultat fuktmålinger er 16,7 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader. Det er påvist saltutslag på veggen bak vaskemaskinen.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Fuktnivået på over 16,7 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også inneklimaet i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsoppsporer og dårlig luftkvalitet. Den utforede veggen mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinnholdet er allerede på et høyt nivå, og det er tegn på aktiv kondens. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Ved inspeksjon av innvendige dører er det påvist at dører tar i karm og enkelte dører har merker/riper.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Enkelte dører må justeres. Dørene har over tid seget i karmen og må derfor justeres. Det må regnes med noe arbeid med innvendige dører.

Mus
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist spor etter mus på kaldloftet. Jeg har funnet spor av mus/gnagere. Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare. Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler. Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt. Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.

VÅTROM
Underetasje bad overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Ved inspeksjon av baderomsplatene er det påvist tegn til fuktskader i nedkanten av platene i og ved dusjhjørnet.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner. Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksponering.

1. Etasje bad 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. Det er avvik: Det er påvist ujevn plateskjøt ved servanten.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fugene må ettersees og utbedres. Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksponering.

1. Etasje bad overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist «bom lyd» på en flis ved døren. Dette er innenfor Byggkeramikkforening vurderinger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. Etasje bad sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Rørgjennomføringer er utette.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det må foretas fuging av overgangen mellom baderomsplatene og aluminiumsprofilen og rørgjennomføringer for å sikre tett vegg. Jeg anbefaler bruk av monteringsbeslag på vannrørene bak dusjkabinettet da det er bevegelse på rørene. Erfaringsmessig er det større risiko for at det oppstår skader i tettesjikt utført av ufaglærte.

SPESIALROM
Kjølerom overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner Kjølerom bør bygges som et “rom i rommet” for å redusere risikoen for skader. Pakningen til døren er skadetDet er påvist fuktskader i gulvplater, jeg har fuktsøkt gulvplatene uten tegn til at det er fukt der på befaringsdagen. Rekvirent opplyser om at det har vært sølt veske på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser siden kjølerommet ikke har vært i bruk over en lengre periode å dette er avgjørende for å vurdere kjølerommet.

Kjølerom teknisk anlegg
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Eieren opplyser om at kjøleagregatet bråker. Kjøleaggregatet va ikke i drift på befaringsdagen slik at dette er ikke funksjonstestet.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Varmepumpe underetasjen
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som

kan føre til brann.

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ved inspeksjon av utvendig fuktsikring har jeg påvist at deler av grunnmuren ikke er behandlet og at det stedvis ikke er montert klemlist på toppen av knastepappen. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.
Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Utvendig fuktsikring må utbedres for å redusere fukttilgangen til grunnmuren. Uten tilstrekkelig fuktsikring kan vann trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på både mur og innvendige overflater. Dette kan resultere i muggvekst, råte og svekkelse av konstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. De stedene over terreng og innvendig som er synlige er slemmet etter vår befaring.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader. I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.

Følgende punkter har fått TG IU:
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Kommentar fra megler til byggesak: Det er foretatt mindre endringer bl.a. ved fasade, veranda og utebod. Eiendomer som ligger i uregulerte områder har som hovedrekel søknadsplikt på alle tiltak. Boligen har brukstillatelse men mangler ferdigattest, det er heller ikke mulig å anmode om ferdigattest til kommunen for tiltak før 01.01.1998. Se nærmere beskrivelse under punktet Brukstillatelse/ferdigattets"

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at segler skal samlet betale kr. 102 790,- 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.

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Selgers egenerklæring datert 12.05.2025
Tilstandsrapport datert 26.05.2025
Byggegodkjente tegninger datert 01.03.1995
Situasjonsplan datert 01.03.1995
Midlertidig brukstillatelse datert 10.11.1995
Grunnkart
Reguleringsplankart
Energiattest
Løsøreliste

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 28. mai 2025

Megler

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93813008

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926 455 877

Vedlegg

Grønliveien 185

Grønliveien 185

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	9 min 8.8 km
Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 28 klasser	16 min 12.5 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	14 min 11.8 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	16 min 12.5 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	15 min 12.1 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	21 min 16.4 km

Sport

Finnsnes Stadion Kunstgress 7e...	2 min
Islandsbotn idrettsanlegg	4 min
Family Sports Club Finnsnes	10 min
CrossFit Finnsnes	11 min

Offentlig transport

Greppslia Linje 355, 360	4 min 0.4 km
Bardufoss lufthavn	55 min

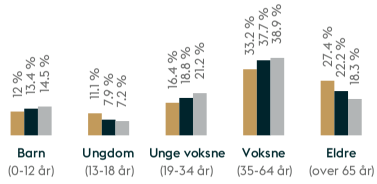
Barnehager

Furumoen barnehage (1-5 år) 98 barn	9 min 8.3 km
Silsand barnehage (1-5 år) 27 barn	9 min 8.9 km
Asphaugen friluftsbarnehage (1... 53 barn	11 min 9.8 km

Dagligvare

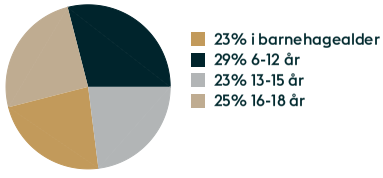
Coop Extra Silsand	8 min
Eurospar Finnsnes	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Høgli-grønli	226	113
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



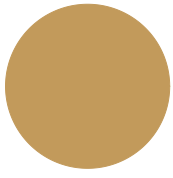
Ladepunkt for el-bil

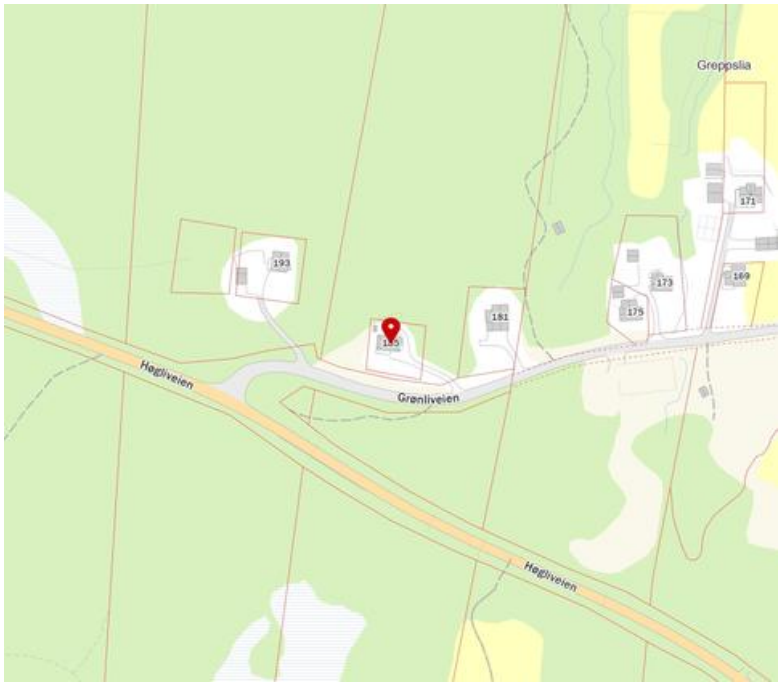
Coop Extra Silsand	8 min
Eurospar Finnsnes	11 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hansen, Ronny	9578-5994-4-531573	2025-05-12 09:46:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
12. mai 2025

Oppdragsnummer
28-0018/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønliveien 185, 9303 SILSAND

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Ronny Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2004

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: 3730536
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede totalrenovert av Maxi tjenester AS, utført ca 2010, forsikringssak pga tett utløp på drenering. Bad oppe totalrenovert i 2023/2024. Tak og gulv gjort som egeninnsats. Strøm og varmekabler utført av GL installasjon, vegger gjort av venn som er snekker.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede av Maxi tjenester, bad oppe er egeninnsats

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede finnes det ikke dokumentasjon på, siden det er så lenge siden. Bad oppe finnes det bilder av hele prosessen.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak, luftehatt og takrenner byttet mai 2025 av Arctic vedlikehold. Vindu bad oppe byttet som egeninnsats i 2023.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering, Maxi tjenester åpnet utløp ca 2010. Se tidligere punkt om bad. Grøft laget på oversiden av eiendommen for å ikke få overflatevann, ved snøsmelting, inn på eiendommen. 2022. Gjort av venn med gravemaskin

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: Det meste originalt fra byggeår, 1995, foreligger ikke samsvarsærklæring fra den tid. Det foreligger samsvarsærklæring på bad oppe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Arva kontrollerte det i 2019, noen jordingspunkt ble forbedret etter dette av GL installasjon. Se dokumentasjon boligmappa.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader montert 2023, av venn som er utdannet elektriker.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Avløpsrør på bad oppe er byttet ved renovering i 2024.

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: Privat vann som deles med 2 andre husstander. Egen septik tank.

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?

Ja

Beskriv: Fikk lekkasje på bad oppe i 2023. Badet ble total renovert i 2023/2024.

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

Ja

Beskriv: Montert sotlukestein i 2023 etter kontroll av brannvesenet.

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)

Ja

Beskriv: Problemer med tett utløp ca 2010, ble rettet av Maxi tjenester, forsikringssak. Se punkt om bad nede.

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?
Ja

Beskriv: Sprekk i mur på det lille tilbygget over kjellernedgang, har ingen betydning da den ikke er mot innvendig konstruksjon. Det fungerer kun som tak over kjellerdør.

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?
Ja

Beskriv: Kjøleroms aggregat har ulyd. Er avslått, siden vi ikke trenger et stort kjølerom til 2 voksne mennesker.

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?
Nei

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Tinglyst vannrett

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?
Nei

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: 28-0018/25

Tilstandsrapport

Enebolig
Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
SENJA kommune
gnr. 55, bnr. 33

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1861 **Referansenummer:** QH1108

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med taktro av plater.
Mindre avvik: Loftsluken har ikke pakning, dette fører til at fuktig «inneluft» trekker opp på kaldloftet. Det er registrert fuktmerker som har oppstått før skifte av taktekking.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduet på badet i 1. etasjen er fra 2022.
Bygningen har hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Rekkverk av malt trekvalitet
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.
Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har malte lettklikerblokk og tapetetsert vegg, gulvet har vinylbelegg taket har himlingsplater. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og tapetsert tak. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn integrert.
Kjøkkenet har normal slitasje. Det mangler en list på overskapet.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Plassbygget kjølerom ved kjøkkenet. Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på bad oppe er byttet ved renovering i 2024, kilde: Egenerklæring.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Eieren opplyser om at det har vært service på varmepumpen før jul.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Eier opplyser om at Maxi tjenester åpnet opp utløpet til dreneringen i 2010.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen ligger i skrånede terren med relativt flatt terreng foran og bak huset.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	157 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

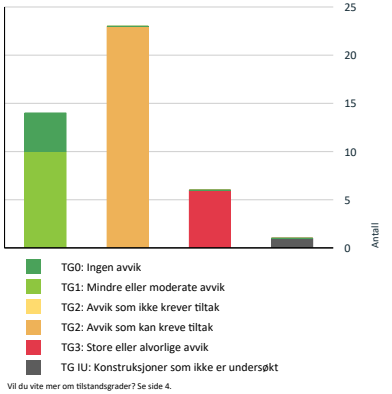
Enebolig

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

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger.
Planløsning: det er avvik fra plantegningen i underetasjen ved bodene.
Fasaden: Det er montert vindu ved boden i underetasjen.
Altanen er større en byggemeldte tegningen. Det er bygget bod under altanen. Endringene er søknadspliktige.
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

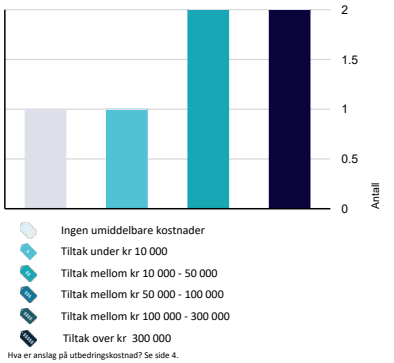
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Ronny Hansen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Grønnliveien 185, 9303 Silsand. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.
Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast stein har sprekker.

Ved ildstedet er det er registrert løse røykrør bak ildstedet og sprukket ildfast stein inni ovnen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden i underetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader på tettesjiktet vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på veggene.

Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist skader.
Sluk er plassert under utslagsvasken, ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget ikke er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Ved målinger av av gulvet er det påvist at det stedvis er motfall mot sluk. Vinylbelegget har misfarging ved toalettet samt stedvis riper og hakk.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utetthet på våtrommet.

Det er påvist riper og hakk i vinylbelegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur, et nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.
Kledningen går nesten ned til bakken, dette øker risikoen råteskader, her er det og begrenset lufting av kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Beslagene har ikke oppbrett på sidene og omrammingen går helt ned til beslaget, ved tilfeldig inspiserte vindu er det påvist at et beslag ikke har tilstrekkelig fall.
Et vindu i underetasjen som har blitt montert i senere tid er ikke ferdigstilt utvendig.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det utett mellom døren og karmen.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at skadet fliser ved ildstedet er skadet og at det mangler noen lister på gulvet i underetasjen.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.
Veggene er bygget opp med utforing og platekledning.
Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.
Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.
I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betongguv.
Jeg har tatt hull i vegg ved boden resultat fuktmålinger er 16,7 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.
Det er påvist saltutslag på veggen bak vaskemaskinen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ved inspeksjon av innvendige dører er det påvist at dører tar i karm og enkelte dører har merker/riper.

Innvendig > Mus Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist spor etter mus på kaldloftet.

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe underetasjen Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved inspeksjon av utvendig fuktsikring har jeg påvist at deler av grunnmuren ikke er behandlet og at det stedvis ikke er montert klemlist på toppen av knastepappen.
Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

De stedene over terreng og innvendig som er synlige er slemmet etter vår befaring.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Ved inspeksjon av baderomsplatene er det påvist tegn til fuktskader i nedkanten av platene i og ved dusjhjørnet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Det er påvist ujevn plateskjøt ved servanten.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist «bom lyd» på en flis ved døren. Dette er innenfor Byggkeramikkforening vurderinger.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføringer er utette.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Kjølerom bør bygges som et "rom i rommet" for å redusere risikoen for skader. Pakningen til døren er skadet-
Det er påvist fuktskader i gulvplater, jeg har fuktsøkt gulvplatene uten tegn til at det er fukt der på befaringsdagen. Rekvirent opplyser om at det har vært sølt veske på gulvet.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Eieren opplyser om at kjøleagregatet bråker. Kjøleaggregatet va ikke i drift på befaringsdagen slik at dette er ikke funksjonstestet.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Taktekking	Ny taktekking 2025 Kilde: eier.
2023	Elbillader	Montert Elbillader Kilde: egenerklæring.
2023	Nytt bad	Bad 1. etasjen Kilde: Egenerklæring.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur, et nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Eksempel på takrennenedløp som er avsluttet over terreng.



Eksempel på takrennenedløp som er avsluttet over terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.
Kledningen går nesten ned til bakken, dette øker risikoen råteskader, her er det og begrenset lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Å skifte ut deler av kledningsbord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist.
Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.



Råteskader på hjørnebordet.



Det er ikke musesperre.



Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med taktro av plater.
Mindre avvik: Loftsluken har ikke pakning, dette fører til at fuktig «inneluft» trekker opp på kaldloftet. Det er registrert fuktmerker som har oppstått før skifte av taktekking.



Fuktmåling i sperre ved fuktskjolder.



Eksempel på fuktskjolder i taktro.



Åpning mellom isolasjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduet på badet i 1. etasjen er fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslagene har ikke oppbrett på sidene og omrammingen går helt ned til beslaget, ved tilfeldig inspiserte vindu er det påvist at et beslag ikke har tilstrekkelig fall.
Et vindu i underetasjen som har blitt montert i senere tid er ikke ferdigstilt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uten oppbrett på sidene kan vann lettere trenge inn på sidene av beslagene, noe som kan føre til fuktskader på skjulte konstruksjoner. Omramming som går helt ned til beslaget krever mer vedlikehold og har større risiko for fuktskader.
Vinduet i underetasjen må pusses inn for å få en tilfredsstillende tetting rundt vinduet.

Tilstandsrapport



Omrammingen går helt ned til beslaget, beslaget har ikke oppbrett i endene.



Vinduet er ikke ferdigstilt utvendig.



Sjekk av fall på beslag.

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det utett mellom døren og karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler at pakninger byttes på døren for å hindre trekk.



Utett mellom karm og dør.



Ytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk må monteres i trappen, det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde og åpninger opp til dagen forskrift på rekkverket.
Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen.



Rekkverkshøyden.

TG 2 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.



Høyde på rekkverket.



Åpninger i rekkverket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at skadet fliser ved ildstedet er skadet og at det mangler noen lister på gulvet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med noe arbeid på innvendige overflater.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert lister.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.



Radon aktsomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast stein har sprekker.

Ved ildstedet er det er registrert løse røykrør bak ildstedet og sprukket ildfast stein inni ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

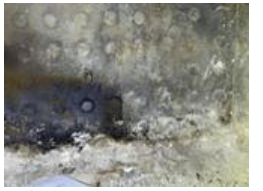
Det må tettes bedre rundt røykrøret.
Feil ved piper å ildsted øker risikoen for røyk og brannskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Sprekk i ildfast stein.



Røykrør er løst

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra bonden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,7.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.
Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.
Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.
I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.
Jeg har tatt hull i vegg ved boden resultat fuktmålinger er 16,7 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.
Det er påvist saltutslag på veggen bak vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Fuktnivået på over 16,7 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også inneklimaet i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsoppsporer og dårlig luftkvalitet.

Den utforede veggen mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinnholdet er allerede på et høyt nivå, og det er tegn på aktiv kondens. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på lister.



Fuktmåling.



Saltutslag bak vaskemaskinen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.



Innvendig trapp.



Høyde på rekkverket.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ved inspeksjon av innvendige dører er det påvist at dører tar i karm og enkelte dører har merker/riper.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Dørene har over tid seget i karmen og må derfor justeres. Det må regnes med noe arbeid med innvendige dører.



Eksempel på riper i dør.

TG 2 Mus

Mus på kaldloftet

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er påvist spor etter mus på kaldloftet.

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.



Spor etter mus



Spor etter mus

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har malte lettklikerblokk og tapetetsert vegg, gulvet har vinylbelegg taket har himlingsplater. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader på tettesjiktet vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på veggene.

Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist skader.
Sluk er plassert under utslagsvasken, ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget ikke er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

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

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vaskerommet.



Sluken.



Eksempel på skader på vinylbelegget.



Eksempel på skader på vinylbelegget.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Generell

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eieren opplyser om at det er ca 10 år siden badet ble oppgradert av Maxi Tjenester AS.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Ved inspeksjon av baderomsplatene er det påvist tegn til fuktskader i nedkanten av platene i og ved dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vannekspønering.



Eksempel på fuktskade i baderomsplatene.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved målinger av av gulvet er det påvist at det stedvis er motfall mot sluk. Vinylbelegget har misfarging ved toalettet samt stedvis riper og hakk.

Konsekvens/tiltak
• 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.

For å endre fallforholdene på badet samtidig som man tar hensyn til tettesjiktet, må badet må alle forholde med fal og tettesjikt byttes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Hakk i vinylbelegget.



Misfarget og ripete vinylbelegg.



Eksempel på vanndam som ikke renner mot sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist riper og hakk i vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "overflater gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Ikke fuget i våtsonen.



Ikke fuget i våtsonen under servanten.



Dårlig fuget i våtsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant fra 2025, toalett og dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er tatt fra inspeksjonsluke i svill . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2025

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



Fuktmåling i svill i inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og tapetsert tak. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring



Badet i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er tapetsert.

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

Det er påvist ujevn plateskjøt ved servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fugene må ettersees og utbedres.
Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vannseksponering.



Ujevn plate sjøt.



Vindu i våt sone

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22.
Det er påvist «bom lyd» på en flis ved døren. Dette er innenfor Byggkeramikkforening vurderinger om bomlyd.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist «bom lyd» på en flis ved døren. Dette er innenfor Byggkeramikkforening vurderinger.

Konsekvens/tiltak

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med montert som egeninnsats av ufaglærte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføringer er utette.

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

Det må foretas fuging av overgangen mellom baderomsplatene og aluminiumsprofilen og rørgjennomføringer for å sikre tett vegg. Jeg anbefaler bruk av monteringsbeslag på vannrørene bak dusjkabinettet da det er bevegelse på rørene.
Erfaringsmessig er det større risiko for at det oppstår skader i tettesjikt utført av ufaglærte.



Sluk.



Eksempel på utette rørgjennomføringer, rørene er løse.



Bilde tilsendt fra eier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via boligens sentralavtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

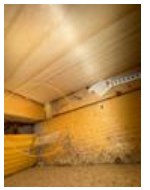
Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vindfanget mot dusjkabinettet. Det er påvist fuktskjolder i veggen, dette stammer fra før badet ble pusset opp. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.



Fuktskjolder i veggen oppsto før badet ble pusset opp. .



Bilde sendt fra eier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn integrert.
Kjøkkenet har normal slitasje. Det mangler en list på overskapet.



Kjøkkeninnredningen.



Det mangler en list på overskapet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Plassbygget kjølerom ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Kjølerom bør bygges som et "rom i rommet" for å redusere risikoen for skader. Pakningen til døren er skadet-
Det er påvist fuktskader i gulvplater, jeg har fuktsøkt gulvplatene uten tegn til at det er fukt der på befaringsdagen. Rekvirent opplyser om at det har vært sølt veske på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser siden kjølerommet ikke har vært i bruk over en lengre periode å dette er avgjørende for å vurdere kjølerommet.



Gulvet i kjølerommet.



Skadet pakning.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Eieren opplyser om at kjøleagregatet bråker. Kjøleaggregatet va ikke i drift på befaringsdagen slik at dette er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tilstandsrapport



Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør på bad oppe er byttet ved renovering i 2024, kilde: Egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmepumpe

Det er installert Luft til luft varmepumpe i stuen. Eieren opplyser om at det har vært service på varmepumpen før jul.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmepumpe underetasjen

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Eieren opplyser om at det har vært service på varmepumpen før jul.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Varmepumpen i kjelleren.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.



Produksjonsdato.



El-tilkoblingen

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei El-billaderen er ikke montert av elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger samsvarserklæring fra GL INSTALLASJON AS for: Lagt ny varmekabel på bad, brukt eksisterende tilførsel. Montert ny lysbryter til eksisterende belysning på bad oppe datert 29.04.2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Eier opplyser om at Maxi tjenester åpnet opp utløpet til dreneringen i 2010.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av utvendig fuktsikring har jeg påvist at deler av grunnmuren ikke er behandlet og at det stedvis ikke er montert klemlist på toppen av knastepappen.
Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Utvendig fuktsikring må utbedres for å redusere fukttilgangen til grunnmuren.
Uten tilstrekkelig fuktsikring kan vann trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på både mur og innvendige overflater. Dette kan resultere i muggvekst, råte og svekkelse av konstruksjonen.



Det er ikke montert klemlist på toppen av knastepappen, lettklinkerbolkker er ikke fuktsikret.



Det er ikke montert klemlist på toppen av knastepappen, lettklinkerbolkker er ikke fuktsikret.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

De stedene over terreng og innvendig som er synlige er slemmet etter vår befaring.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader.

I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånede terren med relativt flatt terreng foran og bak huset.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Terrengforhold.



Terrengforhold.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m²/157 m²

Enebolig: Vaskerom, 2 Bad, 3 Soverom, Kjellerstue, 3 Bod, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Vindfang, Kjølerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 4 300 000

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	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Islandsbotnveien 180 ,9303 SILSAND 124 m² 1999 3 sov	09-12-2021	2 950 000	**3 350 000**		3 350 000	**27 016**
2	Islandsbotnveien 115 ,9303 SILSAND 207 m² 1994 5 sov	03-03-2021	4 000 000	**4 300 000**		4 300 000	**20 773**
3	Islandsbotnveien 37 ,9303 SILSAND 213 m² 1974 3 sov	02-03-2023	3 800 000	**3 750 000**		3 750 000	**17 606**
4	Grønliveien 109 ,9303 SILSAND 205 m² 2002 5 sov	02-06-2019	3 400 000	**3 010 000**		3 010 000	**14 683**

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.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	10 472
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**10 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**3 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 700 000**

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Kommentar
Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 300 000**

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

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

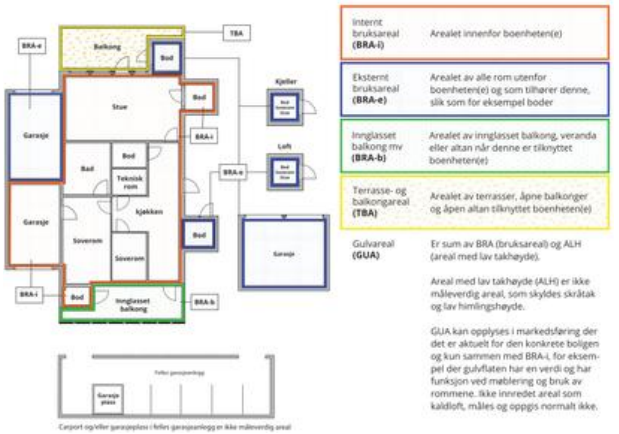
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	75			75	
1. etasje	82			82	40
SUM	**157**				**40**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Gang		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Vindfang, Gang, Kjølerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger.
Planløsning: det er avvik fra plantegningen i underetasjen ved bodene.
Fasaden: Det er montert vindu ved boden i underetasjen. Altanen er større en byggemeldte tegningen. Det er bygget bod under altanen. Endringene er søknadspliktige.
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny taktekking mai 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Ronny Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	55	33		0	1096.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grønliveien 185

Hjemmelshaver
Hansen Ronny

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Del med to andre boliger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Trygg	3730536			

Kommentar

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	Rapporten er godkjent av Ronny Hansen per telefon 26.05.25 med endringer ihht vedlegget "tilbakemelding takst"

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Grønliveien 185 , 9303 SILSAND
Gnr 55 - Bnr 33
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

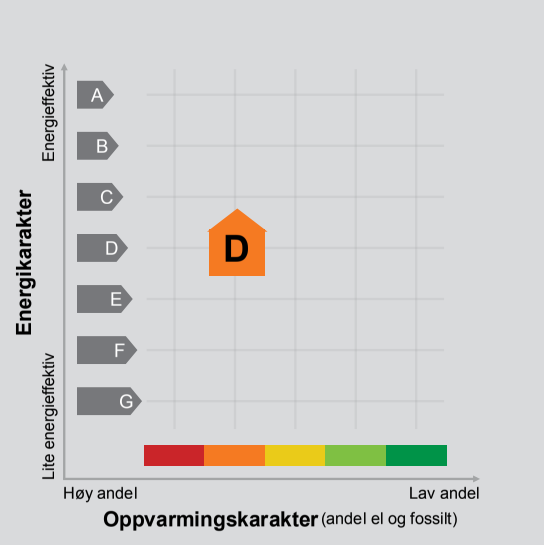
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QH1108

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Grønliveien 185
Postnummer	9303
Sted	SILSAND
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19639789
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126569
Dato	27.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

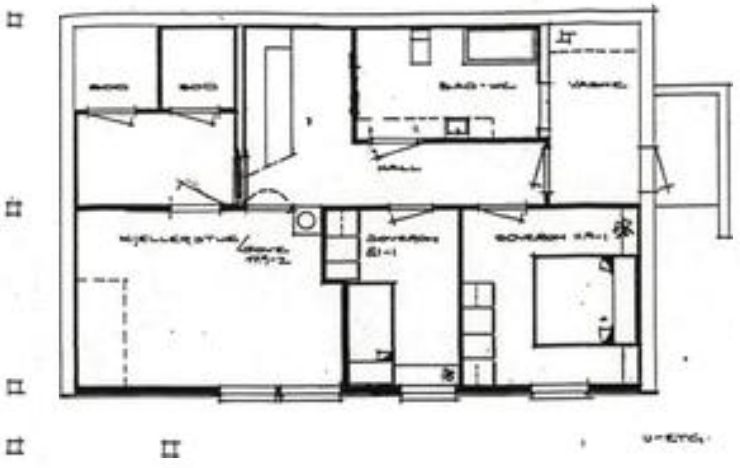
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

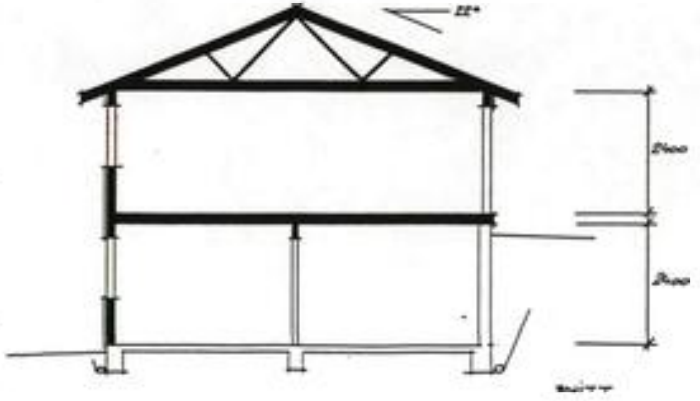
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







GODKJENT M/MERKNADER
SAK 63/95 DEN 1.3.95
LUNVIK GYMNASRÅD
Laila Meyer
Fotokopiering tillates ikke uten
kommunens godkjenning.

POLARHUS as

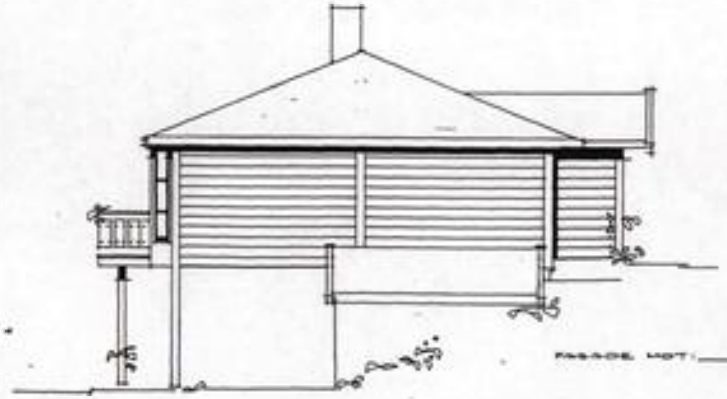
HANSKRETTAN HJUSEN	1:100
PLANER, SNITT	
BRUTTO AREAL = 130	



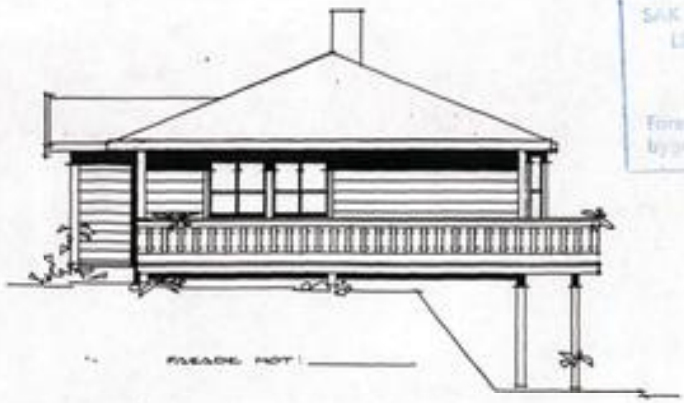
FASADE MOT: _____



FASADE MOT: _____



FASADE MOT: _____



FASADE MOT: _____

DOKUMENT MERKNADER
SAK 63/95 DATO 1.3.95
LEIRIK BYGNINGSRÅD
Linda Myhr
SOM
Foreliggende tegning ikke uten
bygningsrådets godkjennelse

POLARHUS as

HANS-KRISTIAN HANSEN

FASADER

J.nr. 472/95 A.442

Kommune
LENVIK

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)
Polarhus A/S
Strandvn. 112
9300 FINNSNES

Byggherre (navn, adresse)
Hans-Kristian Hansen
Grønli
9370 SILSAND

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grønli	55	33		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
12.01.95	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Lenvik bygningsråd	1.03.95	63/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

U.etg.:

- Avstand feieluke til brennbart materiale skal være minst 300 mm.
- Gulvbelegg i boder mangler.
- Litt belisting gjenstår.
- Håndlist på vegg i trapp mangler.
- Utvendig mur, dør- og vindussmyg pusses.
- Ventilrister monteres.
- Takstige mangler.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
- snarest.

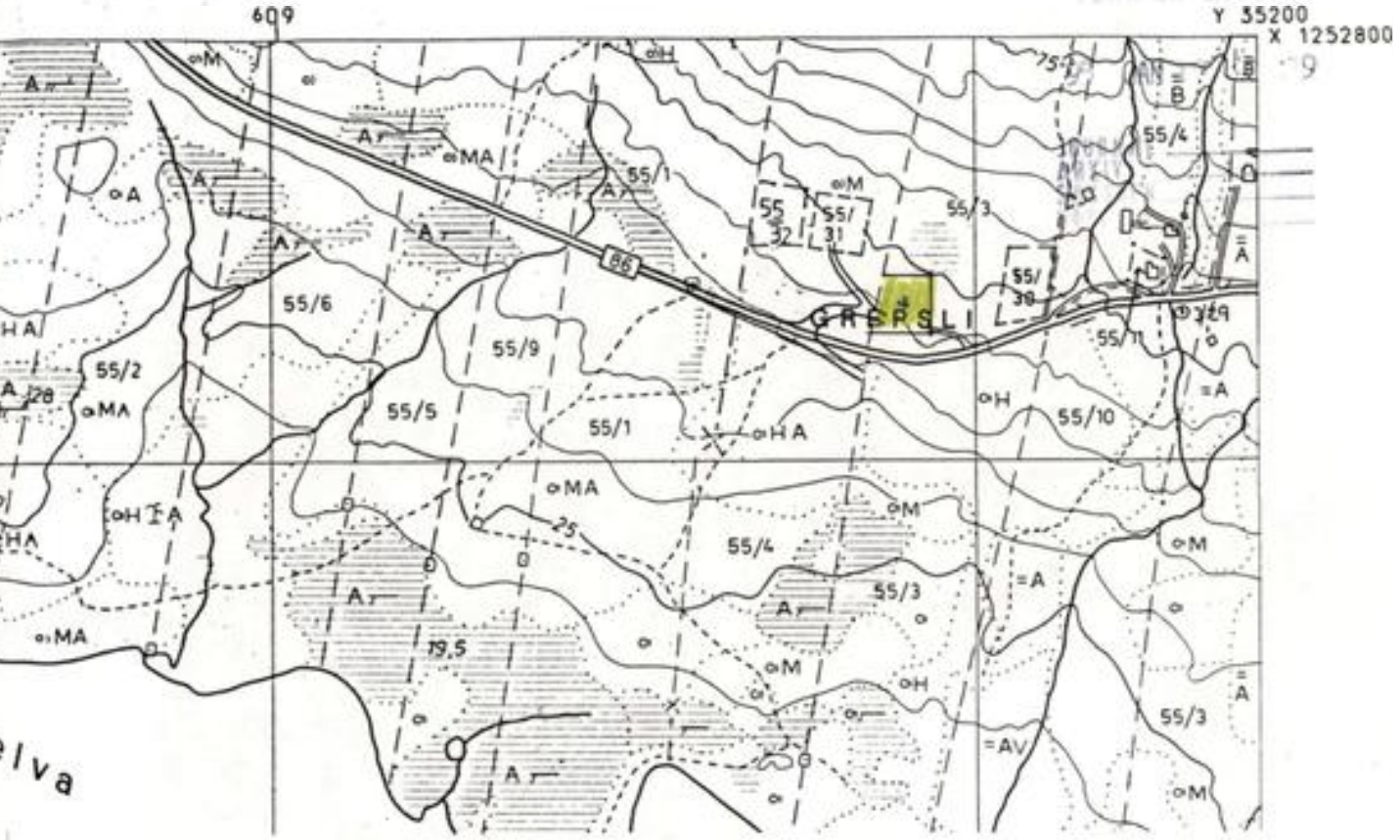
Underskrift

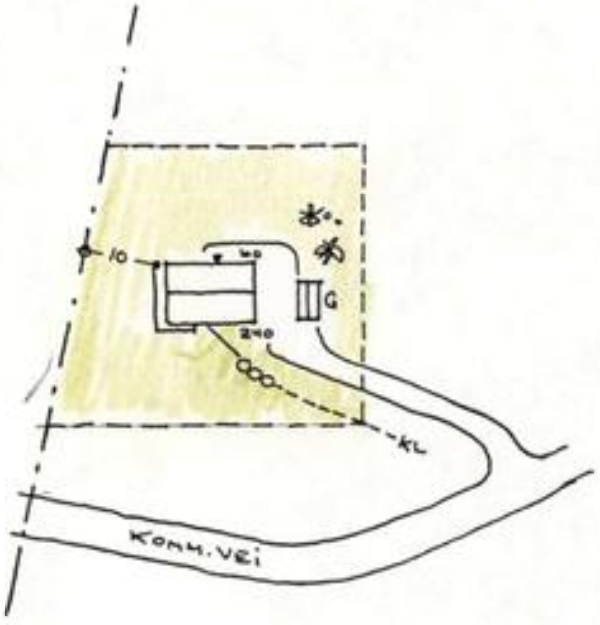
Sted	Stempel/underskrift
Finnsnes	LENVIK KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN
Dato: 10.11.95	

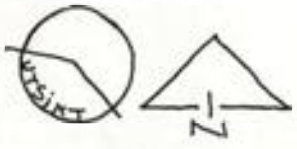
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Jan Ivar Rokstad c/o Polarhus A/S, Strandvn. 112, 9300 FINNSNES	
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89







GODKJENT M/MERKNADER
SAK 63/95 DEN 01.03.95
LENVIK BYGNINGSRÅD
Frøydis Thomsen
Forandringer skjetes ikke uten bygningsrådets godkjenning.

SITUASJONSPLAN M 1:1000
TOMT PÅ AV 55-3 LENVIK

HANS-KRISTIAN HANSEN
GRØNLI 9390 SILSAND

10.1.95
JAN IVAR

POLARHUS as
Foretaksnr.: 963609175
Telefon: 77 84 19 48
Telefax: 77 84 20 88
Postgiro nr. 0825 04 12801
Bankgiro nr. 4776 07 75203

Utskriftsdato: 08.05.2025

Eiendomskart for eiendom 5530 - 55/33//



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.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 096,70 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7683183,21	**Øst**	609411,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7683197,53	609429,53	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,20	
2	7683201,92	609395,83	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,98	
3	7683170,7	609392,85	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,36	
4	7683164,48	609426,4	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,12	

Senja kommune

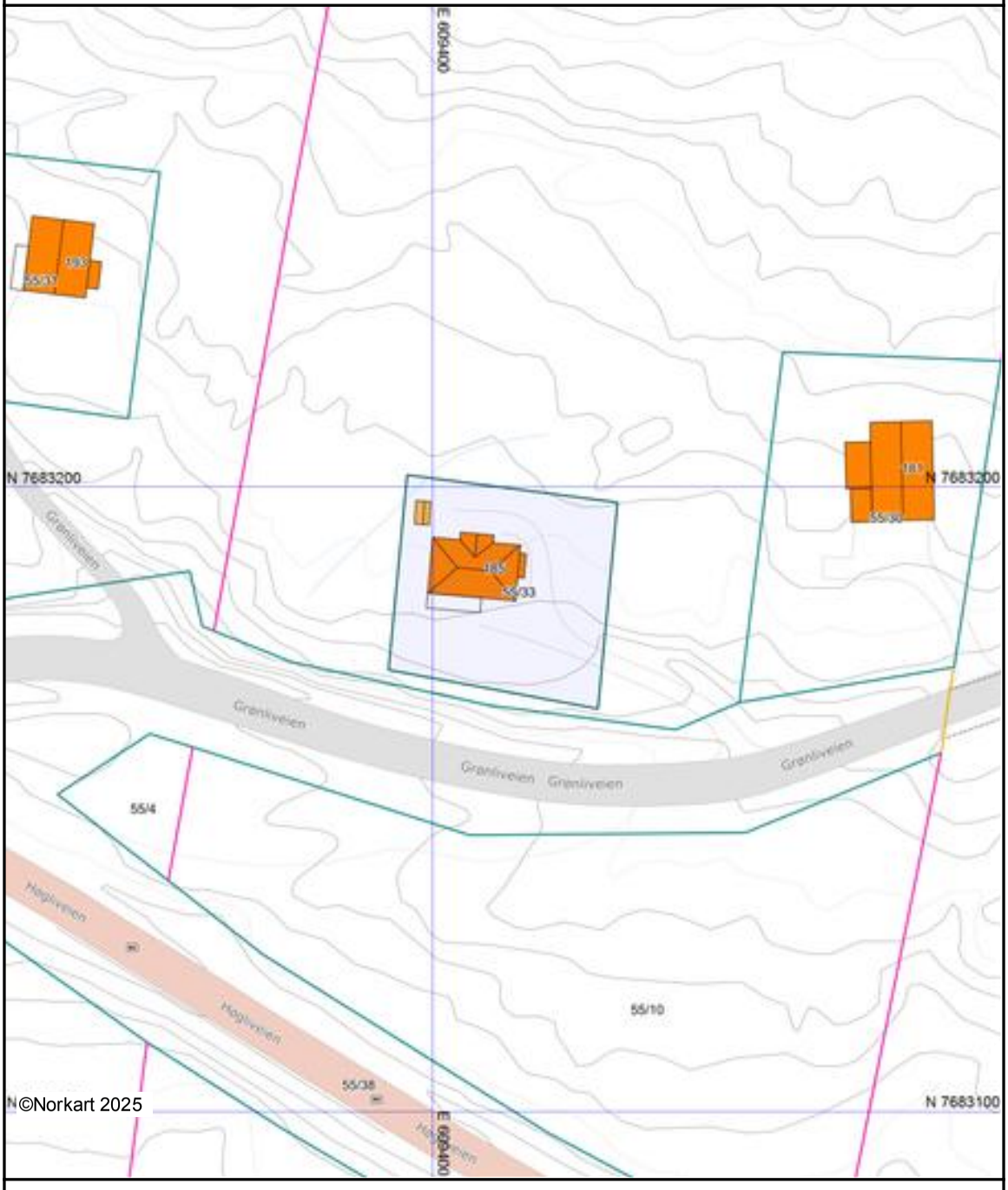
Grunnkart

Eiendom: 55/33
Adresse: Grønliveien 185
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

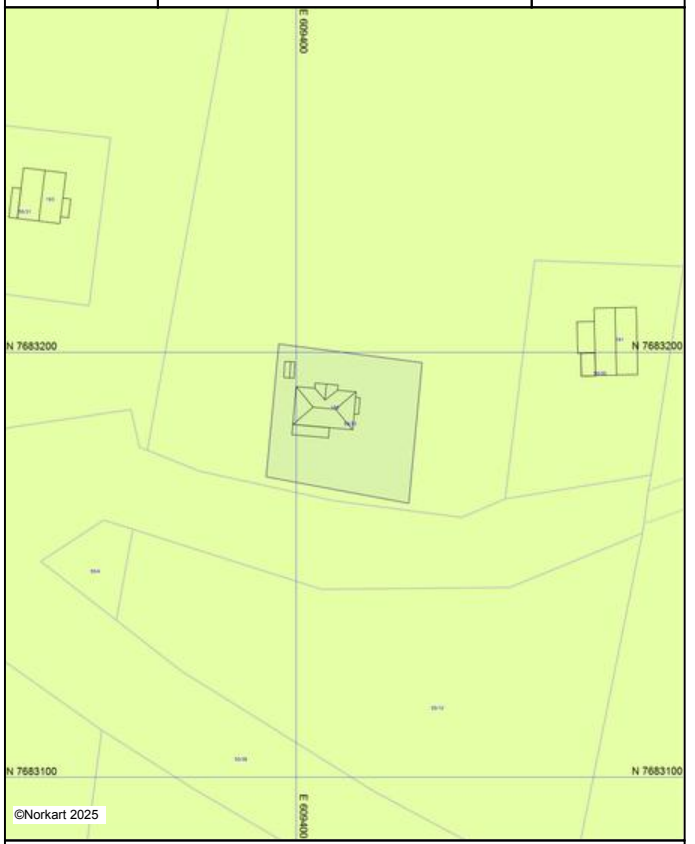
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/33
Adresse: Grønliveien 185
Dato: 08.05.2025
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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde

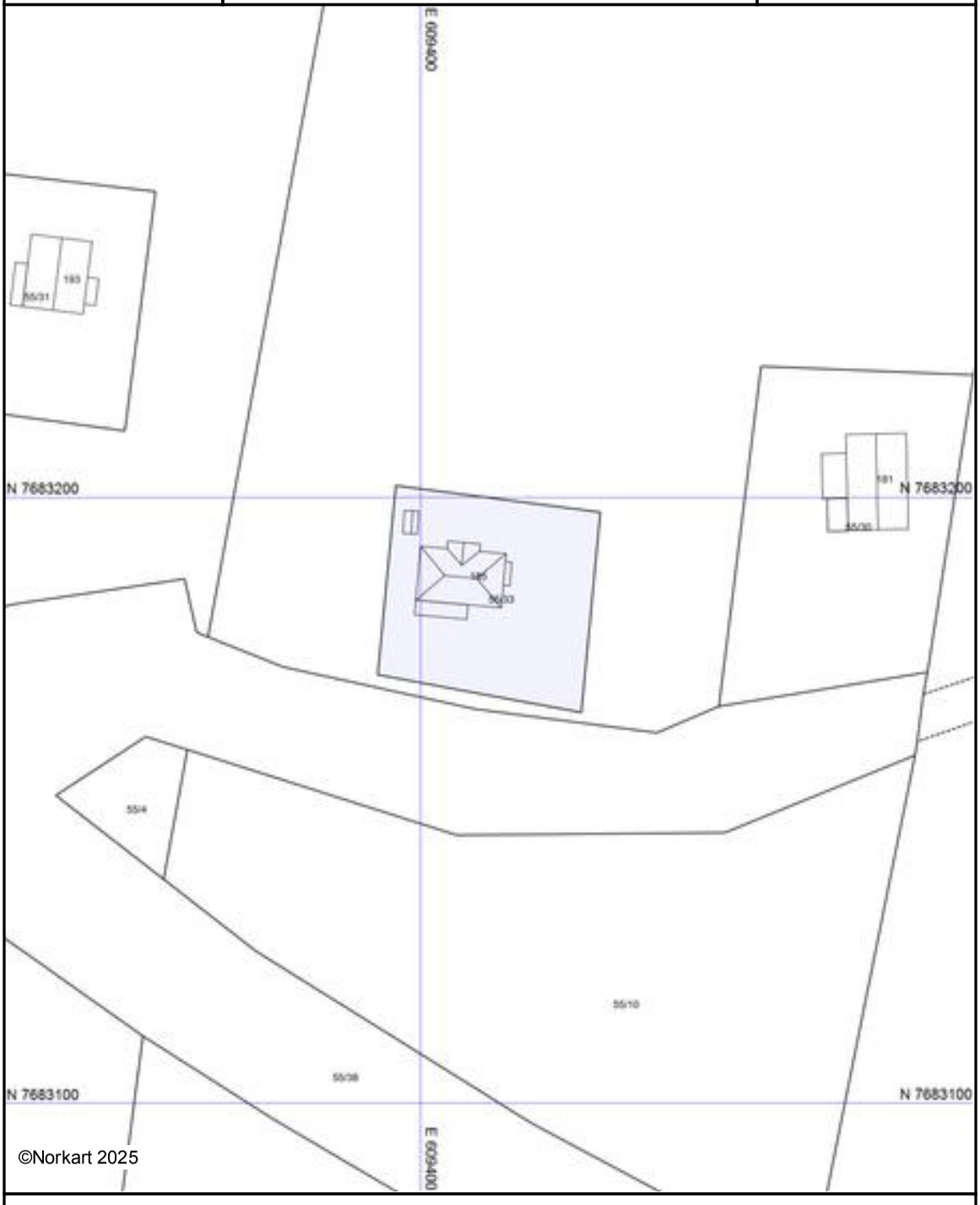
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/33
Adresse: Grønliveien 185
Dato: 08.05.2025
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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 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.

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 28-0018/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønliveien 185 9303 SILSAND

Betegnelse: Gnr 55, bnr 33 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no