

Brattlia 16



Velkommen til

Brattlia 16



Salgsoppgaven produsert 5. november 2025

Finnsnes

Flott mulighet for å komme seg inn på boligmarkedet nært Finnsnes!

Prisantydning	600 000,-
Omkostninger	16 380,-
Totalpris	616 380,-
BRA-i	186 kvm
Totalt BRA	186 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1954
Ansvarlig megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Brattlia 16, presentert av Nordvik Finnsnes!

Her får du et romslig eldre hjem på 186 m² med godt potensial for deg som ønsker å pusse opp og skape ditt eget hjem. Boligen er fra 1954 og har 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og 2 kjøkken – en fleksibel planløsning med gode muligheter. Hjemmet fremstår i hovedsak i original stand med behov for vedlikehold og oppgradering, men byr på et godt utgangspunkt og en sentrumsnær beliggenhet.

Eiendommen ligger med kort vei til både Finnsnes sentrum, skole, barnehage og flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Arealer og innhold

BRA-i:	186 kvm
Totalt BRA:	186 kvm
TBA:	16 kvm

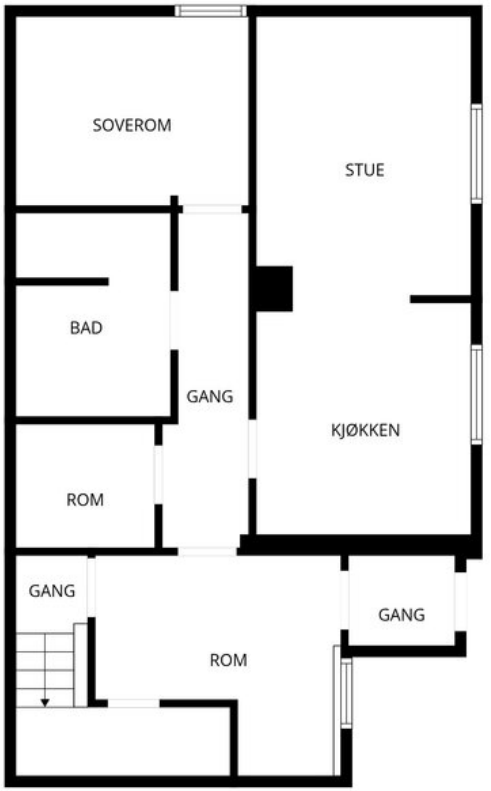
Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Kjøkken/stue, bad, to boder, trapperom og gang.
Total BRA: 65 kvm.

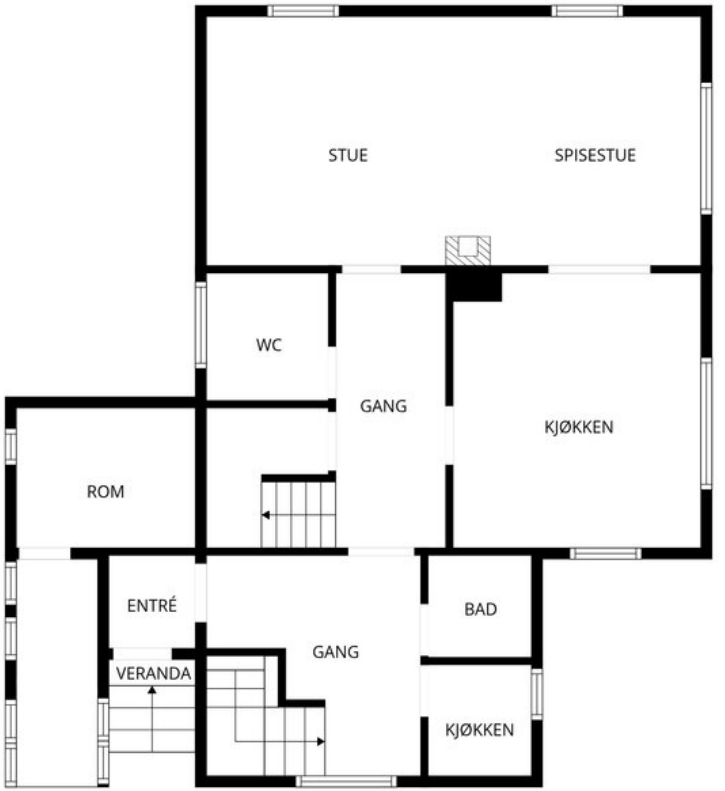
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Stue, Bad, kjøkken, dusj, bod, gang og trapperom.
Total BRA: 69 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Fire soverom og gang.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 16 kvm. Veranda.

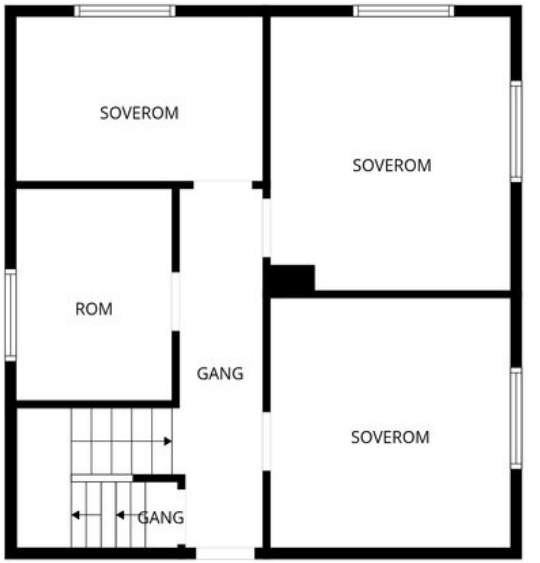
Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven, uten hensyn til byggegodkjenninger.



1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE

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



Standard

Eldre og romslig enebolig med sentral beliggenhet og gode muligheter for de som er klare for å ta i ett tak! Dette hjemmet fra 1954 byr på 186 m² fordelt over tre etasjer, med blant annet 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og 2 kjøkken.

Boligen fremstår i hovedsak i original stand fra 50-tallet og har et betydelig oppussingsbehov, men gir samtidig et solid utgangspunkt for deg som ønsker å modernisere og forme boligen etter egne ønsker og behov.

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentrumsnært område med kort vei til både byliv og naturopplevelser. Tomten er skrånende, og boligen har tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett. Planløsningen er romslig og funksjonell, med full kjeller, hovedetasje og innredet loft med balkong.

Informasjon

Brattlia 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0086/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brattlia 16 , 9300 FINNSNES
Gnr 46, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Jan Erik Berntsen

Kjøpesum og omkostninger
600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
35 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
616 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
635 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1954

Etasjer
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 186 kvm
Totalt BRA: 186 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Kjøkken/stue, bad, to boder, trapperom og gang.
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Stue, Bad, kjøkken, dusj, bod, gang og trapperom.
Total BRA: 69 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Fire soverom og gang.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 16 kvm. Veranda

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rømningsvei: Rom for varig opphold har to uavhengige rømningsveier eller direkte utgang til sikkert sted. Ikke alle soverom må ha vindu som rømningsvei, men minst annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.
Dagslysflate: Oppholdsrommene har tilstrekkelig dagslys og utsyn. Vindusarealet utgjør minst 10 % av gulvarealet, i tråd med ti-prosent-regelen. Dagslysfaktoren er vurdert som god.
Takhøyde: Boligen oppfyller kravene for bygg omsøkt før 01.07.2011, med minimum takhøyde på 2,0 meter.

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

Innhold

Hjemmet går over tre plan og inneholder:
Underetasje: Stue, kjøkken, bad og to boder.
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, dusjrom og bod.
2.etasje: Fire soverom.

Standard

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. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger/fullmektig har intet å anmerke i egenerklæring. Egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Boligen selges fra dødsbo og ved bruk av fullmektig. Fullmektig har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har blitt anmerket med TG3 i tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Byggemåte

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.

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Bygningsdeler som har fått TG3:
Terrengforhold, Grunnmur, Drenering og fuktsikring, Vinduer og ytterdører, Renner og nedløp, Beslag, Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Overflater - Gulv, Overflater - Vegger, Overflater - Himling, Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger), Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold), Toalett (ikke våtrom) - Hovedplan: Ventilasjon. Innvendige overflater. Kjøkken - Hovedplan: Avløp og vannrør, Avtrekk. Loft (innredet og uinnredet): Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold). Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Vannrør (stoppekran), Varmtvannsbereder, Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg). Helhetsvurdering av det elektriske anlegget. Bad - Kjellerplan: Overflater - Gulv, Overflater - Vegger, Overflater - Himling, Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), Avløp og vannrør, Ventilasjon, Sanitærutstyr / armaturer og innredning, Kontroll i tilliggende konstruksjoner. Kjøkken - Kjellerplan: Overflater - Vegger, Avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat), Konstruksjon, Kledning, Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser), Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom, Takkonstruksjon, Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking), Utstyr på tak, Skorsteiner over tak. Toalett (ikke våtrom) - Hovedplan: Overflater - Gulv, Overflater - Vegger, Overflater - Himling, Sanitærutstyr og innredning. Kjøkken - Hovedplan: Overflater - Gulv, Overflater - Vegger, Overflater - Himling, Innredning. Etasjeskiller og gulv på grunn, Innvendige trapper, Ildsteder, Skorsteiner inne i huset. Loft (innredet og uinnredet): Overflater - Gulv, Overflater - Vegger, Overflater - Himling, Konstruksjonsoppbygging, Statikk (ved innredet loft). Radon, Skredfare, Flomfare, Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom), Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe), Kjøkken - Kjellerplan: Overflater - Gulv, Overflater - Himling, Avløp og vannrør, Innredning.

Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag om byggemåte fra tilstandsrapport:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Beskrivelse: Tomten er skrå og har tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

Grunnmur og fundamenter
Beskrivelse: Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller observasjoner som beskriver grunnforholdene.

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Det er derfor ikke utført nærmere beskrivelse eller vurdering av denne bygningsdelen.

Drenering
Beskrivelse: Dreneringssystemet er ikke dokumentert, og det finnes ingen kjent informasjon om dets utforming. Systemet antas å være eldre og sannsynligvis bygget med rørmaterialer som leire, betong eller metall.

Yttervegg
Beskrivelse: Veggen er konstruert med vertikale stendere med antatt senteravstand på ca. 600 mm. Konstruksjonen består av et tradisjonelt bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende trekledning. Det forutsettes at veggen er isolert og har dampsperre på innvendig side i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vinduer og ytterdører
Beskrivelse: Bygningen har en sammensatt vindus- og dørløsning. De opprinnelige vinduene og dørene stammer fra byggeår. Et nyere vindu er satt inn på loft.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Beskrivelse: Tak-terrasse (på taket av bygning)

Takkonstruksjon
Beskrivelse: Boligen har saltak med to skrå takflater og takvinkel mellom ca. 22–45 grader. Konstruksjonen er utført som sperretak eller åstak i tre, med kaldt loft. Taket er tekket med stålplater, takstein, shingel eller lignende.

Yttertak
Beskrivelse: Taket er tekket med stålplater. Taket har gjennomføring for pipehatt.

Renner, nedløp og beslag
Beskrivelse: Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Beskrivelse: Bygget har en full kjeller som ligger helt under terreng. Kjelleren dekker hele grunnflaten og gir plass til ulike funksjoner som boder, tekniske rom eller oppholdsrom.

Bad Kjellerplan
Beskrivelse: Badet har innebygget dusjhjørne, baderomsinnredning, gulvmontert toalett med synlig sisterne og varmvannsbereder.

Toalett (ikke våtrom) Hovedplan
Beskrivelse: Toalettrom fra 1955 med gulvmontert toalett og synlig tilkobling til gulvavløp. Servant er plassert under vegghengt speil, og det er installert vaskemaskin i rommet.

Innvendige overflater:
Beskrivelse: Denne vurderingen omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er behandlet under egne punkter. Den gir en helhetlig beskrivelse av overflatenes tilstand med fokus på slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Kjøkken Hovedplan
Beskrivelse: Kjøkkeninnredningen fra byggeår 1955 består av faste installasjoner med underskap og overskap. Ventilator er montert i overskap med utblåsning gjennom vegg. Det er åpne nisjer til hvitevarer, slette fronter på innredningen, dobbel oppvaskekum med ett-greps kran, og flislagt felt mellom over- og underskap.

Kjøkken Kjellerplan
Beskrivelse: Kjøkkeninnredningen er fra eldre dato og består av fastmonterte underskap og overskap med slette fronter. Benkeplate er montert over underskapene. Mellom over- og underskap er veggen belagt med tapet. Det er dobbel oppvaskekum med ett-greps kran.

Etasjeskiller og gulv på grunn
Beskrivelse: Etasjeskilleren mellom kjelleren, hovedetasje og loft er av bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre, Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Innvendige trapper
Beskrivelse: Boligen har enkle og funksjonell trappeløsninger. Fra kjeller til hovedetasjen går en rett, enkel trapp, som sikrer adkomst mellom etasjene. Fra hovedplan til loftetasjen er det en 90-graders L-trapp.

Ildsteder og skorsteiner
Beskrivelse: Ildsted er montert i hovedetasjen og tilkoblet en teglsteinspipe. Feieluke er installert.

Loft (innredet og uinnredet)
Beskrivelse: Loftet består av innredet areal, og inkluderer terrasse og soverom.

Rom for varig opphold
Beskrivelse: Oppholdsrommene omfatter stue, soverom og andre rom for varig opphold. Planløsningen vurderes som funksjonell og i tråd med boligens opprinnelige utforming, og inneholder nødvendige rom for en boenhet.

Radon
Beskrivelse: Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggteknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

Geologiske forhold
Beskrivelse: Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Beskrivelse: Boligen har installert varmepumpe luft til luft. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt nett. Vannrør er av typen kobbe. Avløpsrør består av PVC, støpejern og eldre løsninger. Vannmåler og stoppekran er montert.

Elektrisk anlegg
Beskrivelse: Elektrisk anlegg er fra byggeår 1955 og består av synlig ledningsnett og skrusikringer. Stikkontakter og brytere er av eldre type.

Branntekniske forhold
Beskrivelse: Brannvarslere: Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje. Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Slokkeutstyr: Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet. Et

pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver. Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter. Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A. Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Innbo og løsøre

Hvitevarer, innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i salget. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som er ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiforbruket 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:
Vedfyring, varmepumpe og øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 908,-pr. 2025
Inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, feietilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitt beløp er estimat for hele året - avvik kan forekomme.
Fakturering skjer kvartalvis.
Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke har vært i bruk. Ved økt bruk må det påregnes høyere kommunale avgifter som følge av økt forbruk av vann m.m.

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen adkomst må påregnes.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 2 309,- pr. 01.01.2025. Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 842 824,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 371 296,- pr. 2025
Oppgitte beløp er stipulert på Skatteetatens boligkalkulator for formuesverdi 2025. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Dersom formuesverdien overstiger markedsverdien, kan du kreve å få satt ned formuesverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens

nettsider.

Forsikring

Sparebank1. Polisenr: 15226496

TV/Internett/Bredbånd

Ukjent. Interessenter bes undersøke dette på egenhånd. I følge Telenor sine nettsider er det mulig å levere fiber til eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 419 kvm (Eiertomt)
Tomta ligger i skrående terreng med opparbeidet adkomst og noe gressplen.
Det registreres behov for vedlikehold. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Adkomst til Brattlia via Skogenveien fra FV 855.
Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.
Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet i Finnfjordbotn med kort vei til skole, barnehage, fritidsaktiviteter og byfasiliteter på Finnsnes. Her bor du i rolige og naturnære omgivelser med lysløype og turstier rett i nærheten.
Finnfjordmarka byr på flotte skiløyper om vinteren og fine turmuligheter om sommeren, blant annet til Abborvatnet med gapahuk og lavvo. Fra området kan man også ta lengre turer mot Svartfjellet via Kringlevannet – et flott utgangspunkt for friluftsliv året rundt.
På Finnsnes finner du arbeidsplasser, kollektivtilbud og gode handelstilbud for daglige gjøremål.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med enebolig.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass "Finnfjordbotn" ligger innen 3 minutters gange med bussforbindelse til Finnsnes. Gangavstand til Senja videregående skole. Finnsnes hurtigbåtterminal ligger under 10 minutter unna med daglige avganger med buss og båt til Tromsø i nord og Harstad i sør. Flybuss til nærmeste lufthavn på Bardufoss på ca. 40 minutter. Se mer informasjon på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for nærmere ruteinformasjon og planlegg reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager

Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Ferdinand barnehage (1-5 år)
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Silsand barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggeår: Det fremkommer av eiendommens matrikkelbrev at boligen ble tatt i bruk i 1954.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen fra byggeår. Det er oppgitt byggeår 1954 for boligen, kommunens arkiver er ofte mangelfulle i perioden før plan- og bygningslovens inntreden i 1965. På grunn av manglende byggegodkjente tegninger kan ikke megler vurdere om dagens bruk for opprinnelig del av boligen er i henhold til gitte godkjenninger.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg (entré) datert 20.02.2001, med reviderte tegninger fra 12.04.2002. De sistnevnte tegningene er ikke stemplet med byggegodkjenning. Tilbygget som fremgår av tegningene fra 2002 samsvarer med dagens bruk. Tilbygget mangler ferdigattest/brukstillatelse, men er registrert i matrikkelbrev som tatt i bruk i 2008.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av Reguleringsplan for Finnfjordbotn (plan-ID 61). I planen er det avsatt et område til gangvei som berører nedre del av tomten, anslått til ca. 22 m². Dette innebærer at det på sikt kan bli etablert en offentlig gangvei over denne delen av eiendommen. Kjøper må være kjent med og akseptere at deler av tomten kan bli berørt dersom gangveien blir etablert i tråd med reguleringsplanen. Kjøper overtar eiendommen med ansvar og risiko for dette forholdet. Se vedlagt reguleringsplankart. Dette er en eldre reguleringsplan og at ny kommuneplan under arbeid som kan medføre endringer i reguleringsmessige forhold for området. Reguleringsplanen kan utleveres ved forspørsel hos megler, eller ved å besøke Senja kommune sine nettsider.

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:

5530/46/63:
22.08.1955 - Dokumentnr: 401706 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

07.10.1974 - Dokumentnr: 5098 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om grunnavståelse til veglys

02.06.1954 - Dokumentnr: 400981 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:46 Bnr:18

Serviutter kan utleveres på forespørsel hos megler.

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 KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Terrengforhold
Overvann samler seg ved grunnmur. Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende terrengfall fører til at vann ikke ledes bort fra bygningen. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjoner nær bakken.
Anbefalt tiltak: Årsak: Manglende terrengfall fører til at vann ikke ledes bort fra bygningen. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjoner nær bakken.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Etablering av terrengfall og enkel drenering terreng: ca. kr 50.000 – 120.000,-

Grunnmur
Manglende eller skadet fuktsikring. Frostskader i murverk. Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg. Sprekkdannelser i mur eller betong.
Årsak / Konsekvens: Manglende/skadet fuktsikring: Kan føre til fuktinntrengning, råte i trekonstruksjoner, og dårlig inneklima. Frostskader: Oppstår ofte ved dårlig drenering og manglende isolasjon, kan føre til avskalling og svekket bæreevne. Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg: Kan gi luftlekkasjer, varmetap og økt risiko for fuktskader. Sprekker i mur/betong: Kan indikere setningsskader eller svikt i fundamentet, og kan utvikle seg til strukturelle problemer.
Anbefalt tiltak: Etablere eller utbedre fuktsikring og drenering rundt grunnmur. Reparere eller erstatte skadet murverk og betong. Forbedre tilslutning mellom grunnmur og vegg med tetting og eventuelt etterisolering. Vurdere behov for understøping eller annen forsterkning ved alvorlige sprekker.
Estimert kostnad: 150 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Total kostnad for utbedring: ca. kr 150.000 – 340.000, avhengig av omfang og tilgjengelighet.

Drenering og fuktsikring
Målinger viser fuktinntrengning fra terreng. Overvann ledes mot bygningen. Vannansamling ved grunnmur. Manglende dokumentasjon eller kartlegging av drenering/fuktsikring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mangelfull eller fraværende drenering, terrengfall mot bygning, og mulig tett eller manglende drenssystem. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i konstruksjon, redusert levetid på grunnmur og innvendige materialer, samt potensiell mugg- og råteskader.
Anbefalt tiltak: Etablering eller utskifting av dreneringssystem rundt bygningen. Sikre korrekt terrengfall bort fra bygning (minimum 1:50 de første 3 meter). Montering av fuktsikring på grunnmur (f.eks. grunnmursplate med topplist). Dokumentasjon og kartlegging av utførte tiltak.
Estimert kostnad: 250 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Total kostnad for drenering og fuktsikring rundt en enebolig (ca. 40–60 lm): kr 250 000 – 400 000, avhengig av grunnforhold, tilkomst og omfang.

Vinduer og ytterdører
Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer. Vinduer er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Dører er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Svertesopp i ramme eller karm. Manglende oppbrett i ender av beslag. Vanskelig å lukke/låse. Dårlig tetting mot karm eller terskel. Slitasje på hengsler og lås. Dårlig isolasjonsevne (lav U-verdi). Kondens mellom glasslag (isolerglass).
Årsak / Konsekvens: Alder og manglende vedlikehold har ført til nedbrytning av materialer og funksjonssvikt. Feil avslutning og manglende beslagoppbrett kan føre til vanninntrenging og råteskader. Svertesopp indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon. Kondens i isolerglass tyder på punktert glass, som reduserer isolasjonsevnen. Dårlig tetting og slitasje gir varmetap, trekk og redusert komfort. Vanskelig betjening kan være sikkerhetsmessig utfordrende og tyder på mekanisk slitasje.
Anbefalt tiltak: Utskifting av alle vinduer og ytterdører med nye, energieffektive produkter med god tetting og høy isolasjonsverdi (lav U-verdi). Sørge for korrekt utførelse av beslag og kledning ved utskifting. Sikre korrekt oppbrett i beslag for å hindre vanninntrengning.
Estimert kostnad: 90 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Total kostnad for en bolig med f.eks. 10 vinduer og 2 dører: 90 000 – 160 000 kr.

Renner og nedløp
Manglende takrenner
Årsak / Konsekvens: Årsak: Takrenner kan ha blitt fjernet, skadet eller aldri montert etter rehabilitering eller vedlikehold. Konsekvens: Uten takrenner ledes vann direkte ned langs fasaden, noe som kan føre til: Fukt- og vannskader på yttervegg og grunnmur. Økt slitasje på kledning og sokkel. Risiko for telehiv og setningsskader ved grunnmur.
Anbefalt tiltak: Monter nye takrenner tilpasset eksisterende takfotbeslag og nedløp. Velg materiale med lang levetid og god motstandsdyktighet mot UVstråling og frost (f.eks. lakkert stål eller aluminium). Sikre korrekt fall og tilkobling til nedløp for effektiv vannavledning.
Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad for montering av nye takrenner og nedløp: kr 25 000 – 45 000, avhengig av bygningens størrelse, materialvalg og tilkomst.

Beslag
Beslaget er bøyd eller revet løs på grunn av snøras eller isdannelse. Dårlig tetting i skjøter eller overganger mot takrenne. Overlapp mellom beslag er for kort, noe som kan gi vanninntrenging.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Mekanisk påvirkning fra snø/is, mangelfull utførelse eller aldring av materialer. Konsekvens: Vann kan trenge inn bak beslag og inn i

konstruksjonen, med fare for fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: Skift ut skadde beslag med nye, dimensjonert for snølast og med tilstrekkelig overlapp. Sørg for korrekt tetting i alle skjøter og overganger. Vurder montering av snøfangere for å redusere belastning fra snøras. Utfør helhetlig kontroll av takrennesystemet for å sikre god vannavledning.
Estimert kostnad: 15 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: ca. 15 000 – 30 000 kr, avhengig av tilkomst, beslagstype og omfang av skade.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Overflater - Gulv
Knirk i gulv eller ujevnheter. Riper, hakk eller slitasje i gulvbelegg. Dårlig utførte skjøter eller overganger. Råte eller sopp under belegg (ofte skjult). Uegnede materialer brukt i våtsoner. Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje. Det er påvist fuktskader.
Årsak / Konsekvens: Knirk og ujevnheter skyldes ofte bevegelse i konstruksjonen eller svikt i underlaget. Dette kan føre til økt slitasje og redusert komfort.
Riper og hakk oppstår ved langvarig bruk og manglende vedlikehold, og kan føre til fuktinntrengning. Dårlige skjøter kan gi åpninger for fukt og skitt, som igjen kan føre til mugg eller råte. Råte/sopp under belegg indikerer fuktproblemer og kan gi dårlig inneklima og strukturelle skader. Uegnede materialer i våtsoner øker risikoen for vannskader og muggvekst. Høy alder og slitasje betyr at materialene nærmer seg eller har passert sin tekniske levetid. Fuktskader kan svekke bærekonstruksjoner og føre til helseproblemer.
Anbefalt tiltak: Fjern eksisterende gulvbelegg og inspiser underliggende konstruksjon for fukt, råte og sopp. Bytt ut skadde eller uegnede materialer, spesielt i våtsoner, med fuktsikre og godkjente løsninger. Etabler fuktsperre og god ventilasjon i kjeller for å hindre fremtidige skader. Reetabler gulv med nye, slitesterke og egnede materialer. Sørg for korrekt utførelse av skjøter og overganger. Vurder drenering rundt bygget dersom fuktproblemene er omfattende.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av gulv inkl. fuktsanering og nytt belegg: ca. kr 1.500 – 3.000 per m^2, avhengig av materialvalg og skadeomfang.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Overflater - Vegger
Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje. Overflateslitasje – nedslitt maling. Råte eller sopp bak overflater (ofte skjult). Dårlig utførte skjøter eller overganger. Misfarging eller skjolder fra fukt. Riss i maling, puss eller sparkel. Det er påvist fuktskader. Sprekkdannelser i vegg.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Lang eksponeringstid uten vedlikehold, fuktinntrengning, og naturlig aldring av materialer fra 1955. Konsekvens: Risiko for videre nedbrytning av konstruksjon, redusert inneklima, og potensiell vekst av sopp eller mugg som kan påvirke helse og bæreevne.
Anbefalt tiltak: Fullstendig rehabilitering av veggoverflater, inkludert fjerning av gamle lag og oppbygging med nye materialer. Kontroll og eventuell utskifting av underliggende konstruksjon ved påvist råte eller sopp. Forbedring av fuktsikring og ventilasjon for å hindre fremtidige skader. Bruk av fukttolerante og aldringsbestandige materialer ved oppbygging. Dokumentasjon og oppfølging av utførte tiltak for fremtidig vedlikeholdsplan.
Estimert kostnad: 120 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: ca. 1.200 – 2.000 kr/m^2 (inkl. riving, utbedring og ny overflate).

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Overflater - Himling
Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje. Skader fra vann eller varme. Sprekkdannelser i tak.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring av materialer, tidligere vannlekkasjer

eller varmeeksponering, samt bevegelser i bygget over tid. Konsekvens: Redusert estetisk og teknisk kvalitet, risiko for videre nedbrytning, og potensiell fare for løs materialer eller fuktproblemer.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av himlingen anbefales, inkludert kontroll av underliggende konstruksjon for fuktskader. Vurder bruk av moderne, fuktbestandige materialer med høyere levetid og bedre brannmotstand. Dokumenter tiltak og oppdater FDV-dokumentasjon.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 1.200–2.000 per m², inkludert riving, avfallshåndtering og ny himling.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Nedbøyning i bjelkelag og/eller tilfaregulv. Svikt i konstruksjon ved belastning. Synlig eller målt råte i trematerialer. Fuktpåvirkning i vegger og himling.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Aldring av materialer, manglende fuktsikring, lekkasjer eller kondens, samt utilstrekkelig ventilasjon. Konsekvens: Redusert bæreevne, økt risiko for strukturell svikt, dårlig inneklima og potensiell helserisiko ved muggvekst.
Anbefalt tiltak: Utskifting av skadde og råtesvekkede trematerialer. Forsterkning av bjelkelag og tilfaregulv med nye bærende elementer. Etablering av fuktsperrer og forbedret ventilasjon. Kontroll og eventuell utskifting av himlingskonstruksjon og vegger med fuktskader. Fuktsikring av yttervegger og tak for å hindre fremtidig inntrenging.
Estimert kostnad: 200 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 3.000–6.000 per m², avhengig av omfang, tilgjengelighet og valg av materialer.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Bygget fra 1955 har naturlig ventilasjon. Ventilasjonen er utilstrekkelig i rom som benyttes til varig opphold.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning, spesielt ved stillestående luft og manglende trykkforskjeller.
Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, risiko for fukt og mugg, redusert komfort og helseplager for brukere.
Anbefalt tiltak: Installere balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (typisk boligventilasjon). Alternativt mekanisk avtrekk kombinert med tilførsel via ventiler i yttervegg. Utskifting av ventilasjonsløsning er nødvendig.
Estimert kostnad: 60 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg: ca. kr 150.000 – 250.000,- for en enebolig. Mekanisk avtrekk med veggventiler: ca. kr 60.000 – 120.000,-.

Bad Kjellerplan Overflater - Gulv
Overflaten viser tydelige tegn på slitasje og aldring. Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring og langvarig bruk uten vesentlig oppgradering. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader, redusert funksjon og estetisk forringelse. Kan påvirke verdien og brukssikkerheten.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av gulvbelegg og eventuell underliggende konstruksjon. Vurder totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens tekniske krav og forskrifter.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: 1 200 – 2 500 kr/m² (inkl. riving, avfallshåndtering og nytt gulv med montering).

Bad Kjellerplan Overflater - Vegger
Spor etter biologiske skadegjørere, herunder råte, sopp eller insekter. Materialvalg

vurderes som lite egnet for fuktutsatt område. Riss og sprekker registrert i overflater. Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Eldre konstruksjon med materialer som ikke er tilpasset dagens krav til fuktmotstand. Manglende eller svekket fuktsikring over tid. Konsekvens: Økt risiko for videre biologisk nedbrytning, dårlig inneklima, og potensiell strukturell svekkelse. Kan føre til spredning av skade til tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av veggoverflaten med fuktbestandige materialer (f.eks. våtromsplater, membran og keramiske fliser). Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for spredning av skade. Etablering av god ventilasjon og fuktsikring i hele våtrommet. Dokumentasjon av tiltak i tråd med TEK17 og våtromsnormen.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Estimat: ca. 2 000 – 4 000 kr per m^2 veggflate.

Bad Kjellerplan Overflater - Himling
Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring. Himlingsmaterialet har passert sin forventede tekniske levetid. Synlige tegn på fuktskader, som misfarging og oppsvelling. Åpne eller ujevne skjøter observert. Riss og sprekker registrert i overflater. Misfarging eller fuktskader i himling (tegn på lekkasje).
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig eksponering for fukt, temperaturvariasjoner og naturlig aldring av materialet. Mulig lekkasje fra overliggende konstruksjoner. Konsekvens: Redusert estetisk og teknisk kvalitet, risiko for muggvekst, svekket inneklima og potensiell strukturell skade ved vedvarende fukt.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av himlingsmateriale med nytt, fuktbestandig og aldringsresistent materiale. Undersøk og utbedre årsak til fuktskade (f.eks. lekkasje fra tak eller VVS). Vurder oppgradering til systemhimling for enklere inspeksjon og vedlikehold. Dokumenter tiltak og oppdater vedlikeholdsplan.
Estimert kostnad: 20 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Prisindikasjon: ca. 1 200–2 000 kr/m^2 (inkl. riving, bortkjøring, nytt materiale og montering).

Bad Kjellerplan Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membranens alder har passert forventet teknisk levetid. Membran er ikke lagt i hele våtsonen eller er utført med feil metode. Overgangen mellom gulv- og veggmembran er ikke tett. Membran er ikke tett i hjørner og overganger. Membran har synlige brudd, sprekker eller hull. Membran er ikke tett rundt rørgjennomføringer. Mansjetter mangler eller er feilmontert. Våtrommets vanntette sjikt i våtsonen er under 25mm høyde enn overkant slukrist.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Eldre våtrom med utdaterte eller feilaktig utførte membranløsninger. Manglende vedlikehold og feilmontering ved installasjon. Konsekvens: Høy risiko for vanninntrengning, fuktskader, muggdannelse og konstruksjonsskader. Kan føre til kostbare reparasjoner og redusert verdi på boligen.
Anbefalt tiltak: Full rehabilitering av våtrommet med ny membran etter dagens forskrifter (TEK17). Bruk av godkjente produkter og fagmessig utførelse med dokumentasjon. Sikre korrekt høyde på vanntett sjikt i forhold til sluk. Montering av mansjetter og tetting rundt alle gjennomføringer.
Estimert kostnad: 120 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Totalrenovering av våtrom med nytt tettesjikt: kr 120.000 – 180.000 (Avhenger av størrelse, materialvalg og kompleksitet)

Bad Kjellerplan Avløp og vannrør
Lekkasje vannrør påvist. Vannrør og avløp fungerer, men er vesentlig eldre enn forventet levetid. Det er registrert eiring (korrosjon) på kobberrør.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Aldring av materialer og langvarig eksponering for fukt og oksygen har ført til korrosjon i kobberrør. Lekkasje tyder på svekket rørstruktur. Konsekvens: Risiko for vannskader, redusert funksjon og potensiell

skade på bygningsstruktur og innemiljø. Økt vedlikeholdsbehov og fare for akutte hendelser.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av vannrør og avløpssystem anbefales. Vurder overgang til moderne rørmaterialer med høyere korrosjonsmotstand (f.eks. PEX eller rør-i-rør-system). Samordne tiltak med eventuell oppgradering av våtrom for kostnadseffektiv rehabilitering.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Ca. kr 40 000 – 70 000. Avhenger av størrelse på bad, tilkomst, og om det kreves åpning av vegger/ gulv.

Bad Kjellerplan Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende eller feil dimensjonert ventilasjonssystem, eller blokkert luftespalte. Konsekvens: Økt fuktbelastning, risiko for mugg- og soppdannelse, dårlig inneklima og potensielle skader på bygningsmaterialer.
Anbefalt tiltak: Etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til TEK17. Sikre lufttilførsel via spalte under dør eller annen form for tilluft.
Vurdere balansert ventilasjon dersom det er aktuelt for bygningens helhetlige energistyring.
Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

Bad Kjellerplan Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Skader eller slitasje på innredning. Komponentene har overskredet forventet levetid Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold, kombinert med normal aldring og eksponering for fukt. Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales. Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset bruksmiljøet. Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad for utskifting av sanitærutstyr og innredning: kr 40 000 – 80 000, avhengig av omfang, kvalitet på nye produkter og kompleksitet i arbeidet.

Bad Kjellerplan Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Lukt av fukt eller mugg. Misfarging eller mugg i tilstøtende rom. Råte eller fuktskader i gulv eller vegg (bak membran).
Årsak / Konsekvens: Årsak: Sannsynlig vanninntrengning over tid, enten fra lekkasje i våtrom, utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, eller svikt i membran. Konsekvens: Risiko for helseskadelige forhold (muggsopp), redusert bæreevne i trekonstruksjoner, og videre spredning av fuktskader til tilstøtende rom.
Anbefalt tiltak: Fullstendig åpning og sanering av berørte konstruksjoner. Utskifting av skadet materiale (råteskadet treverk, isolasjon, gips). Kontroll og eventuell utskifting av membran og tettesjikt. Etablering av fuktsikre løsninger og forbedret ventilasjon i området.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 50.000 – 200.000,- (Avhenger av skadeomfang, størrelse på rom, og valg av materialer.)

Toalett (ikke våtrom) Hovedplan Ventilasjon
Det mangler mekanisk avtrekk på toalettrom. Det er ikke tilstrekkelig

luftgjennomstrømning i toalettrommet.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende ventilasjonsinstallasjon eller defekt avtrekksvifte. Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, luktproblemer, økt fuktbelastning som kan føre til muggdannelse og skader på overflater og konstruksjoner over tid.
Anbefalt tiltak: Installere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17). Sikre tilførsel av friskluft, enten via spalteventiler eller balansert ventilasjon. Kontrollere og eventuelt oppgradere eksisterende ventilasjonssystem for å sikre god luftutskiftning.
Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

Innvendige overflater
Eldre overflater viser tegn til slitasje, misfarging og ujevnheter. Fuktskader registrert i tilbygg inngang og over og under veranda
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring av materialer kombinert med mulig utilstrekkelig fuktsikring i tilbygg og verandaområder. Konsekvens: Økt risiko for videre fuktskader, soppvekst og redusert inneklimakvalitet. Estetisk forringelse og potensiell strukturell svekkelse over tid.
Anbefalt tiltak: Utskifting eller full rehabilitering av overflater i berørte rom. Undersøk og utbedre årsak til fuktinntrengning i tilbygg og ved veranda – dette kan inkludere tetting, drenering eller utskifting av bygningsdeler. Vurder samtidig oppgradering av himling, vegger og gulv til dagens standard for fuktsikring og energieffektivitet.
Estimert kostnad: 50 000,-

Kjøkken Hovedplan Avløp og vannrør
Avløpsrør har synlige sprekker eller utettheter. Det mangler lekkasjesikring under oppvaskbenken. Det er synlige lekkasjer fra rør eller koblinger.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Aldring og slitasje på avløpsrør og koblinger, samt manglende oppdatering av våtrom etter dagens krav. Konsekvens: Økt risiko for vannskader, fuktskader og muggdannelse. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og redusert verdi på boligen.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av gamle avløpsrør til nye rør i henhold til dagens standarder. Etablere forskriftsmessig lekkasjesikring under oppvaskbenk, inkludert bruk av vanntett membran og lekkasjesensor ved behov. Kontroll og eventuell utskifting av rør og koblinger med lekkasjer, samt vurdering av hele rørsystemet for ytterligere svakheter.
Estimert kostnad: 50 000,-

Kjøkken Hovedplan Avtrekk
Manglende kjøkkenavtrekk. Vifte har synlige deformasjoner. Kjøkkenavtrekk er blokkert.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Mekanisk skade på vifte og mulig tilstopping i kanalnettet. Manglende vedlikehold eller feilmontering kan være bakenforliggende
årsaker. Konsekvens: Redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og fare for luktspredning. Risiko for mugg- og fuktskader over tid.
Anbefalt tiltak: Skifte ut defekt vifte med ny, energieffektiv modell tilpasset kjøkkenets behov. Rengjøre og eventuelt utbedre eller erstatte avtrekkskanaler. Etablere rutiner for jevnlig kontroll og vedlikehold av avtrekkssystemet.
Estimert kostnad: 25 000,-

Kjøkken Kjellerplan Overflater Vegger
Skader på overflater. Synlige fuktskader. Fukt registrert i veggkonstruksjon.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Typiske årsaker kan være lekkasje fra vanninstallasjoner, mangelfull ventilasjon, eller utettheter i yttervegg. Konsekvens: Risiko for muggdannelse, redusert inneklima, og svekket konstruksjon over tid.

Anbefalt tiltak: Utfør grundig fuktmåling og kartlegging av skadeomfang. Utbedre årsaken til fukt (f.eks. lekkasje eller dårlig ventilasjon). Skift ut skadede materialer med fuktbestandige alternativer. Vurder forbedring av ventilasjon i kjøkkenet.
Estimert kostnad: 50 000,-

Kjøkken Kjellerplan Avtrekk
Avtrekk mangler helt eller fungerer ikke. Tilstandsgrad 3 (TG 3) indikerer alvorlig funksjonssvikt.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende installasjon, defekt vifte, blokkert kanal eller frakoblet system. Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og helseskader, samt redusert komfort og energiytelse.
Anbefalt tiltak: Installere nytt mekanisk avtrekkssystem med tilstrekkelig kapasitet. Sikre riktig plassering og dimensjonering av kanaler. Integrere systemet med styring for optimal drift og energibruk. Dokumentere tiltak og utføre funksjonstest etter installasjon.
Estimert kostnad: 25 000,-

Loft (innredet og uinnredet) Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Det er ikke installert ventilasjon i rom for varig opphold. Tilstandsgrad 3 (TG 3) er gitt, noe som indikerer alvorlig svikt i funksjon eller risiko for helseskade.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende ventilasjon kan skyldes at rommet er eldre og ikke bygget etter dagens krav til ventilasjon, eller at eksisterende anlegg er fjernet eller ute av funksjon. Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning, risiko for mugg- og fuktskader, samt redusert komfort og helseplager for brukere av rommet.
Anbefalt tiltak: Installere balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (eller annen egnet ventilasjonsløsning) som tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting i rom for varig opphold.
Estimert kostnad: 25 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran) Vannrør og stoppekran fungerer, men: Ingen lekkasjestopper installert. Rør med ukjent alder og tilstand. Synlig irr (korrosjon) på kobberrør. Synlige lekkasjer eller fuktmerker på koblinger eller rør.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende vedlikehold og ukjent alder kan ha ført til korrosjon og lekkasjer. Fravær av lekkasjestopper øker risikoen for uoppdaget vannskade. Konsekvens: Økt fare for vannskader, redusert funksjon og levetid på rørsystemet, samt potensiell skade på bygningsstruktur og innbo.
Anbefalt tiltak: Installere lekkasjestopper for tidlig varsling og automatisk stenging ved lekkasje. Kartlegge rørenes alder og materiale for å vurdere behov for utskifting. Utskifting av korroderte kobberrør og koblinger. Gjennomføre tilstandskontroll av hele vanninstallasjonen med fagperson.
Estimert kostnad: 50 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvannsbereder
Berederen nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Varmtvannsbereder fra 2006 er tilkoblet med stikkontakt. Drypp eller lekkasje fra sikkerhetsventil eller koblinger. Synlige rust- eller fuktmerker på berederens overflate. Bereder eldre enn 20 år – overskrider anbefalt levetid. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. (krav til fast tilkobling kom i 2010).
Årsak / Konsekvens: Årsak: Aldersrelatert slitasje, manglende oppgradering til forskriftsmessig tilkobling, og mulig korrosjon i komponenter. Konsekvens: Økt risiko for vannskader, elektrisk feil, og redusert energieffektivitet. Potensiell fare ved lekkasje og feil tilkobling.
Anbefalt tiltak: Utskifting av bereder til ny modell med fast elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter. Montering av dryppkar og lekkasjesikring. Kontroll av rørkoblinger og sikkerhetsventil ved installasjon. Vurder plassering for enkel

inspeksjon og vedlikehold.
Estimert kostnad: 25 000,-

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Utilstrekkelig luftskifte i boligen. Ventilasjonssystemet gir ikke tilstrekkelig frisklufttilførsel. Manglende avtrekk på våtrom.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Ventilasjonssystemet er enten underdimensjonert, feilinstallert eller har manglende vedlikehold. Manglende avtrekk på våtrom kan skyldes fravær av mekanisk ventilasjon eller defekt kanalføring. Konsekvens: Dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, spesielt på våtrom. Kan også påvirke helse og komfort negativt.
Anbefalt tiltak: Installere balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikre mekanisk avtrekk på alle våtrom, med tilstrekkelig kapasitet. Utføre luftmengdemålinger og justeringer for å sikre riktig luftskifte i hele boligen. Vurdere behov for nye ventilasjonskanaler eller rehabilitering av eksisterende.
Estimert kostnad: 100 000,-

Elektrisk anlegg
Beskrivelse: Elektrisk anlegg er fra byggeår 1955 og består av synlig ledningsnett og skrusikringer. Stikkontakter og brytere er av eldre type. Sjekkliste for det elektriske anlegget Spørsmål til eier eller eiers representant
1 Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? Ingen info
2 Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ingen info
3 Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? Ingen info
4 Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? Ingen info
5 Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ingen info
6 Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ingen info
7 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Ingen info
8 Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Nei Ingen info
9 Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter ogelektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10 Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei
11 Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
12 Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Elektrisk anlegg fra 1955 med synlig ledningsnett og skrusikringer. Eldre stikkontakter og brytere. Ingen dokumentasjon på rehabilitering, vedlikehold eller kontroll. Ukjent om arbeider er utført av registrert elektroinstallatør. Ukjent om det er utført arbeider etter 1999. Ingen kursfortegnelse. TG 2 og TG 3 på flere punkter.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Anlegget er gammelt og mangler dokumentasjon, noe som tyder på manglende vedlikehold og mulig ufaglært arbeid. Konsekvens: Økt risiko for elektrisk feil, varmgang, brannfare og fare for liv og helse. Anlegget er ikke tilpasset dagens krav til sikkerhet og belastning.
Anbefalt tiltak: Totalrehabilitering av det elektriske anlegget anbefales sterkt. Innhente kontroll fra registrert elektroinstallatør med tilstandsrapport og samsvarserklæring. Oppdatere kursfortegnelse og dokumentasjon for alle

installasjoner. Skifte ut skrusikringer, stikkontakter og brytere til moderne og sikre komponenter. Tette kabelinnføringer og sikre alle koblinger mot berøring og varmgang.
Estimert kostnad: 150 000,-

Følgende har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materiale, utførelse eller tilstand for stikkledningene.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende dokumentasjon kan skyldes at bygget er eldre, eller at dokumentasjon ikke er blitt overlevert ved eierskifte. Konsekvens: Uvisst vedlikeholdsbehov og potensiell risiko for lekkasjer eller driftsproblemer. Vanskelig å vurdere restlevetid og behov for utskiftning.
Anbefalt tiltak: Gjennomføre en tilstandsvurdering av stikkledningene, for eksempel ved hjelp av rørinspeksjon (kamera). Innhente dokumentasjon fra kommunen eller tidligere eiere dersom mulig. Dersom tilstanden viser seg å være dårlig, bør utskifting vurderes.

Konstruksjon
Dårlig utførte overganger og detaljer. Dårlig tilslutning mot tak eller grunnmur. Feil eller manglende lufting bak kledning. Sprekkdannelser i puss eller mur. Skjevheter eller deformasjoner i vegg. Råte eller sopp i trekonstruksjon.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende vedlikehold, svakheter i opprinnelig utførelse, og fravær av moderne byggdetaljer som korrekt lufting og fuktsikring. Konsekvens: Redusert konstruksjonssikkerhet, økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima, og mulig strukturell svikt over tid.
Anbefalt tiltak: Demontering av skadet kledning og konstruksjon. Utskifting av trekonstruksjoner med råte/sopp. Etablering av korrekt lufting og detaljer ved overganger. Reetablering av tilslutning mot tak og grunnmur. Utbedring av puss/mur og retting av deformasjoner.

Kledning
Flassing eller avskalling av maling på kledning.Manglende vedlikehold og dokumentasjon av kledning. Misfarging eller algevekst. Feil avslutning mot grunnmur eller tak.
Årsak / Konsekvens: Flassing av maling skyldes ofte manglende vedlikehold, feil type maling eller fuktinntrengning. Dette kan føre til redusert beskyttelse og akselerert nedbrytning av treverket. Manglende vedlikehold og dokumentasjon gjør det vanskelig å følge opp tilstanden og planlegge tiltak, og kan føre til uoppdaget skadeutvikling. Misfarging og algevekst indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon, som kan føre til biologisk nedbrytning.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Rekkverk har skader eller deformasjoner som svekker stabiliteten. Det er korrosjon på metallkomponenter eller råteskader i treverk for rekkverk.
Slitasje på overflatebelegg.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig eksponering for vær og vind, manglende vedlikehold, og aldring av materialer. Konsekvens: Redusert sikkerhet for brukere, fare for personskade, og økt risiko for ytterligere strukturelle skader.
Anbefalt tiltak: Full utskifting eller omfattende rehabilitering av rekkverk med korrosjonsbestandige og råtebestandige materialer (f.eks. galvanisert stål eller kompositt). Etablering av vedlikeholdsplan med regelmessig inspeksjon og behandling av overflater. Reetablering av overflatebelegg med UV- og vannbestandige produkter.

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Ingen lufting av konstruksjoner. Rekkverk har skader eller deformasjoner som svekker stabiliteten. Manglende inspeksjonsmulighet for sluk og membran. Manglende lufting under overflatebelegg (fare for frostskader og lekkasje). Ingen oppkant ved dørterskel (skal være min. 25 mm).
Årsak / Konsekvens: Manglende lufting fører til opphopning av fukt, som kan gi råte, sopp og redusert levetid. Skadet rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til personskade. Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer og skader i tidlig fase. Ingen lufting under belegg øker risikoen for frostskader og vanninntrengning. Manglende oppkant ved terskel kan føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Etablere tilstrekkelig lufting i konstruksjonen og under overflatebelegg. Skifte ut eller forsterke rekkverk for å sikre stabilitet og sikkerhet. Tilrettelegge for inspeksjonsluker til sluk og membran. Etablere oppkant ved dørterskel i henhold til krav (min. 25 mm). Vurdere full rehabilitering av terrassekonstruksjonen dersom flere avvik er omfattende.

Takkonstruksjon
Fuktskjolder registrert på spongulv på mørkeloft. Feil utført takgjennomføringer (pipe, ventilasjon). Dårlig isolering og kuldebroer. Feil utført overgang mellom tak og vegg. Svertesopp påvist i undertak. Dårlig eller manglende lufting av takkonstruksjon.
Årsak / Konsekvens: Fuktskjolder skyldes sannsynligvis kondens og manglende lufting, kombinert med kuldebroer og dårlig isolering. Feil takgjennomføringer kan føre til vanninntrenging og ytterligere fuktskader. Feil overgang tak/vegg kan gi lekkasjer og svekket vindtetting. Kuldebroer gir varmetap og økt risiko for kondens. Manglende lufting hindrer uttørking og gir grobunn for sopp og råte.
Anbefalt tiltak: Korrekt utførelse av takgjennomføringer med god tetting. Etablere luftespalte og riktig ventilasjon i takkonstruksjonen. Etterisolere og eliminere kuldebroer. Riktig overgang mellom tak og vegg må etableres.

Yttertak Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Takbelegget viser tegn til slitasje og aldring. Manglende vedlikehold eller inspeksjon. Dårlig utførte skjøter og overganger.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring av stålplater fra 1955, kombinert med manglende vedlikehold og svake utførelser ved skjøter og gjennomføringer. Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning, korrosjon, og svekkelse av takets beskyttende funksjon. Kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.
Anbefalt tiltak: Fullstendig utskifting av takbelegg og skjøter med moderne, korrosjonsbestandige stålplater. Etablere rutinemessig inspeksjon og vedlikeholdsplan. Forbedre utførelse rundt gjennomføringer, spesielt pipehatt, med godkjente detaljer og tetting.

Yttertak Utstyr på tak
Manglende vedlikehold eller kontroll. Dårlig tetting mot vegg eller tak. Sprekk eller deformasjon i beslag. Løse eller manglende festemidler. Manglende beslag ved kritiske punkter (pipe, gavl, overgang). Manglende eller feilmontert snøfangere. Løse eller manglende taksikringsutstyr (stige, gangbane, festepunkter).
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig eksponering for vær og vind uten tilstrekkelig vedlikehold. Alder på bygget tilsier at flere komponenter kan være originale eller utdatert. Konsekvens: Økt risiko for vanninntrenging, frostskader, snøras, personskader ved arbeid på tak, og generelt redusert sikkerhet og funksjon.
Anbefalt tiltak: Fullstendig tilstandskontroll av tak og tilhørende utstyr. Utskifting eller oppgradering av beslag og festemidler. Montering av korrekt snøfanger og taksikringsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter. Etablering av vedlikeholdsplan med jevnlig inspeksjon og dokumentasjon.

Skorsteiner over tak
Manglende dokumentasjon eller kontrollrapport for skorsteinen. Manglende pipehette.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende dokumentasjon kan skyldes at skorsteinen aldri har vært kontrollert etter gjeldende forskrifter, eller at rapporter har gått tapt. Pipehetten kan ha falt av eller aldri vært montert. Konsekvens: Uten dokumentasjon er det umulig å vurdere skorsteinens sikkerhet og funksjon. Manglende pipehette kan føre til vanninntrengning, frostspreng, og redusert trekk, samt økt risiko for fukt- og frostskader i murverket.
Anbefalt tiltak: Utfør tilstandskontroll av skorsteinen med fagkyndig person, og dokumenter resultatet. Monter godkjent pipehette tilpasset skorsteinens dimensjoner og trekkbehov. Etabler rutine for periodisk kontroll og vedlikehold.

Toalett (ikke våtrom) Hovedplan Overflater - Gulv
Gulvet viser tegn på slitasje, misfarging og generelle aldringstegn. Overflaten fremstår som nedbrutt, men fortsatt funksjonell.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring, mekanisk belastning over tid, UV-påvirkning og manglende vedlikehold. Konsekvens: Estetisk forringelse, redusert brukskomfort og potensiell økt risiko for ytterligere skade ved fortsatt belastning.
Anbefalt tiltak: Vurder full utskifting av gulvbelegg dersom slitasjen er omfattende og påvirker funksjon. Alternativt: rehabilitering med sliping og overflatebehandling dersom gulvet er av tre og har tilstrekkelig tykkelse. Innfør vedlikeholdsplan med jevnlig rengjøring og beskyttelse mot fukt og mekanisk skade.

Toalett (ikke våtrom) Overflater - Vegger
Veggoverflater har synlig slitasje, misfarging og tegn på aldring. Estetisk svekket, men fortsatt funksjonelle.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring, påvirkning fra sollys, temperaturendringer, mekanisk belastning og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, mulig svekkelse av overflatebehandling og økt behov for vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflater, inkludert ny maling, tapet eller panel. Ved omfattende slitasje: vurder utskifting av underliggende plateverk eller puss. Etabler vedlikeholdsplan med regelmessig inspeksjon ogoverflatebehandling.

Toalett (ikke våtrom) Overflater - Himling
Synlig slitasje på himlinger. Misfarging og tegn på aldring. Generell estetisk forringelse.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring over tid, påvirkning fra fukt, temperaturendringer og støv/forurensning. Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, potensiell negativ påvirkning på inneklima og brukernes opplevelse av rommet. Ved videre forringelse kan det også oppstå svekkelser i materialets integritet.
Anbefalt tiltak: Utskifting eller full rehabilitering av himlingene med moderne, slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer. Vurdere himlingssystemer med forbedret akustikk og fuktbestandighet dersom det er relevant for bruken av rommet. Samtidig oppgradering av tekniske installasjoner (f.eks. belysning, ventilasjon) dersom disse er integrert i himlingen.

Toalett (ikke våtrom) Sanitærutstyr og innredning
Skader eller slitasje på innredning. Komponentene har overskredet forventet levetid. Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold, kombinert med normal aldring og eksponering for fukt. Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales.

Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset bruksmiljøet. Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.

Kjøkken Hovedplan Overflater - Gulv
Synlig normal slitasje på gulvoverflater. Mindre avvik i overflaten. Høy alder på materialet.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring og bruk over tid. Konsekvens: Økt risiko for videre nedbrytning, redusert estetisk og funksjonell kvalitet.
Anbefalt tiltak: Vurder full utskifting av gulvoverflater for å sikre varig funksjon og estetikk. Ved utskifting bør det benyttes slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer tilpasset kjøkkenmiljø.

Kjøkken Hovedplan Overflater - Vegger
Overflatene har høy alder. Synlig normal slitasje. Mindre avvik som ikke påvirker funksjon.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring og bruk over tid. Konsekvens: Estetisk forringelse, mulig redusert vedheft for maling eller overflatebehandling.
Anbefalt tiltak: Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflater ved neste vedlikeholdssyklus. Utfør eventuell overflatebehandling (maling, puss, tapet) etter behov og teknisk tilstand.

Kjøkken Hovedplan Overflater - Himling
Overflatene har høy alder. Synlig normal slitasje. Mindre avvik som ikke påvirker funksjon.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Aldring av materialer og normal bruk over tid. Konsekvens: Estetisk forringelse, men ingen funksjonelle problemer. Kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Planlegg utskifting eller oppgradering av himlingsmaterialer ved neste større vedlikeholdssyklus. Vurder bruk av moderne, vedlikeholdsvennlige materialer med lengre levetid og bedre estetikk.

Kjøkken Hovedplan Innredning
Skap og skuffer har dype riper, misfarging og løse deler. Flere hengsler og skuffeskinner er defekte. Benkeplate med omfattende skader: riper, flekker og vannskader. Hvitevarer fungerer ikke som de skal og har tydelig slitasje. Vask og armatur har lekkasjer, korrosjon og skader. Vannstrømmen er utilfredsstillende.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Eldre innredning fra 1955 med langvarig bruk uten vesentlig vedlikehold. Materialslitasje, fuktpåvirkning og mekanisk belastning over tid. Konsekvens: Funksjonssvikt, risiko for ytterligere vannskader, redusert hygiene og brukervennlighet, samt lav teknisk verdi.
Anbefalt tiltak: Full utskiftning av kjøkkeninnredning, inkludert skap, skuffer, benkeplate, vask og armatur. Utskiftning av hvitevarer til moderne og energieffektive modeller. Kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at lekkasjer ikke har gitt følgeskader. Oppgradering til dagens standard for funksjon, sikkerhet og materialkvalitet.

Kjøkken Kjellerplan Overflater - Gulv
Skader på gulvoverflaten i eldre kjøkken i kjeller.
Årsak / Konsekvens: Årsak kan være slitasje over tid, fuktinntrengning fra underliggende konstruksjon, eller mekanisk påvirkning. Konsekvensene inkluderer redusert funksjon og estetikk, økt risiko for fuktskader og mulig hygienisk utfordring ved oppsprekking eller avflassing.
Anbefalt tiltak: Fjerne eksisterende gulvoverflate og kontrollere underliggende konstruksjon for fukt eller råte. Installere ny fuktsikker og slitesterk gulvløsning egnet for kjellerklima, gjerne med fuktsperre og god ventilasjon. Vurdere behov for drenering eller forbedret ventilasjon i kjellerrommet.

Kjøkken Kjellerplan Overflater - Himling
Himlingsflater har synlige skader. Overflaten har fått TG 2, som indikerer moderat slitasje eller skade.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Skadene kan skyldes mekanisk påvirkning, fukt, aldring av materialer eller tidligere reparasjoner som ikke er fagmessig utført.
Konsekvens: Estetisk forringelse, mulig redusert funksjon (f.eks. lydabsorpsjon), og risiko for videre nedbrytning hvis fukt er involvert.
Anbefalt tiltak: Skift ut skadede himlingsplater med nye, tilpasset eksisterende system. Vurder oppgradering til mer robuste eller vedlikeholdsvennlige materialer. Undersøk årsaken til skadene før utbedring for å hindre gjentakelse (f.eks. lekkasjer, ventilasjon, bruksslitasje).

Kjøkken Kjellerplan Avløp og vannrør
Eldre avløps- og vannrør. Manglende lekkasjesikring under oppvaskbenken.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Rørene er sannsynligvis fra en tidligere installasjonsperiode og kan være av materialer med begrenset levetid (f.eks. kobber, støpejern eller plast med aldringsslitasje). Manglende lekkasjesikring skyldes ofte manglende krav ved opprinnelig installasjon. Konsekvens: Økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og sekundære skader på kjøkkeninnredning og konstruksjon. Vanskeligere å oppdage lekkasjer tidlig uten lekkasjesikring.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av gamle avløpsrør til nye rør i henhold til dagens standarder. Etablere forskriftsmessig lekkasjesikring under oppvaskbenk, inkludert bruk av vanntett membran og lekkasjesensor ved behov. Kontroll og eventuell utskifting av rør og koblinger med lekkasjer, samt vurdering av hele rørsystemet for ytterligere svakheter.

Kjøkken Kjellerplan Innredning
Skap og skuffer: Riper, misfarging, løse deler Benkeplate: Omfattende skader, vannskader og flekker. Hvitevarer: Slitasje Vask og armatur: svak vannstrøm.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, fuktpåvirkning, mekanisk slitasje og aldring av materialer. Konsekvens: Redusert funksjonalitet, risiko for vannskader, hygieniske utfordringer og lav bokvalitet.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av kjøkkeninnredning inkludert benkeplate, vask og armatur. Erstatning av hvitevarer med moderne, energieffektive modeller. Kontroll og eventuell utbedring av vann- og avløpsinstallasjoner. Vurder fuktsikring og ventilasjon for å hindre fremtidige skader.

Etasjeskiller
Lokale avvik varierer fra 5 til 10 mm. Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Avvikene skyldes sannsynligvis naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, svikt i bjelkelag, eller ujevn belastning. Kan også være relatert til utførelse ved bygging. Konsekvens: Kan gi redusert komfort, påvirke innredning og møblering, og i enkelte tilfeller indikere begynnende konstruksjonssvikt dersom utviklingen fortsetter.
Anbefalt tiltak: Utfør nivåmåling over tid for å overvåke utvikling. Vurder forsterkning eller utjevning av bjelkelag ved større avvik. Ved rehabilitering, planlegg utskifting eller justering av etasjeskiller for å sikre planhet og stabilitet.

Gulv på grunn
Lokale avvik varierer fra 5 til 10 mm. Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Avvikene skyldes sannsynligvis naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, svikt i bjelkelag, eller ujevn belastning. Kan også være relatert til utførelse ved bygging. Konsekvens: Kan gi redusert komfort, påvirke innredning og møblering, og i enkelte tilfeller indikere begynnende konstruksjonssvikt dersom utviklingen fortsetter.
Anbefalt tiltak: Utfør nivåmåling over tid for å overvåke utvikling. Vurder forsterkning eller utjevning av bjelkelag ved større avvik. Ved rehabilitering, planlegg utskifting eller justering av etasjeskiller for å sikre planhet og stabilitet.

Innvendige trapper
Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav. Det mangler håndlist på vegg. Rekkverk mangler helt eller delvis.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Trappen er trolig oppført etter eldre forskrifter eller har mangelfull oppgradering ved tidligere arbeider. Konsekvens: Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Manglende håndlist og lavt eller fraværende rekkverk gir redusert sikkerhet.
Anbefalt tiltak: Ettermontere rekkverk i henhold til dagens krav (minimumshøyde 90 cm for trapper). Montere håndlist på veggside i hele trappeløpets lengde. Sikre at rekkverk er kontinuerlig og solid festet for å tåle påkjenning.

Ildsteder
Ingen dokumentasjon på utført kontroll eller feiing. Manglende samsvarserklæring ved nyinstallasjon. Manglende tetting mellom røykrør og skorstein.
Manglende gulvplate under ildstedet der dette kreves. Røykrøret er støpt fast i murverket. 90-graders bend rett etter ovnen hindrer naturlig trekk.
Årsak / Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan tyde på at installasjonen ikke er fagmessig utført, og gir usikkerhet rundt sikkerhet og forskriftsmessighet. Manglende tetting og støpt røykrør kan føre til røyklekkasje, brannfare og redusert effektivitet. Manglende gulvplate øker risikoen for brann ved glør eller varmeutslipp. 90-graders bend hindrer god trekk, som kan gi dårlig forbrenning og røyk i rommet.
Anbefalt tiltak: Få utført kontroll og feiing av godkjent fagperson, og dokumenter dette. Skaff samsvarserklæring fra installatør eller få ny vurdering av godkjent montør. Utbedre tetting mellom røykrør og skorstein med godkjente materialer. Installér godkjent gulvplate i henhold til krav. Fjern støping rundt røykrør og etabler fleksibel tilkobling. Vurder omlegging av røykrør for å unngå skarpe bend og forbedre trekk.

Skorsteiner inne i huset
Eldre teglsteinspipe. Ukjent tilstand Feieluke er plassert for nær brennbart materiale (mindre enn 300 mm). Ikke i samsvar med krav i forskrift om brannforebygging og TEK17.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende oppgradering av eldre pipe og feil plassering av feieluke. Konsekvens: Økt risiko for brannspredning og redusert sikkerhet ved fyring. Kan føre til pålegg fra brannvesen eller forsikringsmessige konsekvenser.
Anbefalt tiltak: Skift ut eller rehabiliter teglsteinspipen med dokumentert tilstand og godkjent løsning. Flytt feieluken eller etabler brannbeskyttende tiltak som sikrer minimum 300 mm avstand til brennbart materiale. Utfør tilstandskontroll av hele skorsteinsløpet med fagperson (f.eks. sertifisert kontrollør eller feiermester). Dokumenter tiltak og sørg for samsvar med TEK17 og brannforebyggende forskrift.

Loft (innredet og uinnredet) Overflater - Gulv
Gulvoverflaten viser tydelige tegn på slitasje. Misfarging og aldring er synlig. Overflaten fremstår som nedbrutt av tidens tann.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring, hyppig bruk, manglende vedlikehold eller eksponering for sollys og fukt. Konsekvens: Estetisk forringelse, redusert funksjon, mulig økt risiko for skade eller ujevnheter som kan påvirke brukskomfort.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av gulvoverflaten med nytt materiale tilpasset bruksområde og belastning. Vurder bruk av slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer ved rehabilitering. Etabler vedlikeholdsplan for regelmessig rengjøring og overflatebehandling.

Loft (innredet og uinnredet)Overflater - Vegger
Synlig slitasje på himlingsflater. Misfarging og tegn på aldring. Generell nedbrytning som følge av tidens tann.

Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring, temperatursvingninger, fuktpåvirkning og manglende vedlikehold over tid. Konsekvens: Estetisk forringelse, potensiell svekkelse av materialets egenskaper, og mulig redusert verdi ved salg eller taksering.
Anbefalt tiltak: Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflatene, inkludert: Rengjøring og overflatebehandling (f.eks. maling eller beis) Eventuell utskifting av skadet eller nedbrutt materiale Kontroll av underliggende konstruksjon for fukt eller skader

Loft (innredet og uinnredet) Overflater - Himling
Synlig slitasje på himlingsflater. Misfarging og tegn på aldring. Generell nedbrytning som følge av tidens tann.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring av materialer over tid, muligens kombinert med temperatursvingninger og fuktpåvirkning. Konsekvens: Estetisk forringelse, potensiell nedbrytning av overflatematerialer og redusert verdi eller funksjon
Anbefalt tiltak: Utskifting eller rehabilitering av himlingsflater med moderne og fuktbestandige materialer. Vurder samtidig isolering og lufting for å forbedre inneklima og redusere fremtidig slitasje. Dokumenter tiltak for fremtidig vedlikeholdsplan og takstvurdering.

Loft (innredet og uinnredet) Konstruksjonsoppbygging
Flere konstruksjonsmessige mangler er observert. Konstruksjonen oppfyller ikke fullt ut sin tiltenkte funksjon. Tegn til svekkelse i bæreevne eller beskyttelse mot fukt/klima.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende vedlikehold, feil i utførelse eller aldring av materialer. Konsekvens: Redusert funksjonalitet, økt risiko for følgeskader og mulig forkortet levetid.
Anbefalt tiltak: Rehabiliter eller utskift svake eller skadede komponenter. Sikre riktig konstruksjonsdetaljering for å hindre fremtidige fukt- og klimaskader. Dokumenter tiltak og oppdater vedlikeholdsplan

Loft (innredet og uinnredet) Statikk (ved innredet loft)
Ingen dokumentasjon på statiske beregninger foreligger. Konstruksjonen er lukket, noe som gjør visuell kontroll og vurdering av bærende
elementer vanskelig.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Loftet er innredet uten tilgjengelig statisk dokumentasjon, og konstruksjonen er ikke åpen for inspeksjon. Konsekvens: Risiko for at konstruksjonen ikke er dimensjonert for dagens bruk, noe som kan medføre overbelastning, setningsskader eller i verste fall konstruksjonssvikt.
Anbefalt tiltak: Utfør en grundig statisk vurdering av loftet ved hjelp av fagkyndig (ingeniør). Åpne konstruksjonen på strategiske steder for inspeksjon av bjelkelag, opplegg og eventuelle forsterkninger. Utarbeid og arkiver statisk dokumentasjon for fremtidig referanse og ved eventuelle eierskifter.

Radon
Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Geologiske forhold i området gir lav til moderat risiko for radon. Konsekvens: Selv om risikoen er begrenset, kan radon fortsatt trenge inn i boligen, spesielt ved dårlig ventilasjon eller sprekker i konstruksjonen. Langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko, særlig økt risiko for lungekreft.
Anbefalt tiltak: Utfør radonmåling i vinterhalvåret (15. oktober – 15. april) for å dokumentere faktiske nivåer. Ved forhøyede verdier: Forbedre ventilasjon, spesielt i kjeller og grunnplan. Tetting av konstruksjonsdetaljer mot grunnen (gulv, rørgjennomføringer, etc.). Vurder installasjon av radonsug eller trykkstyrt

ventilasjon ved høye målinger.

Skredfare
Eiendommen er lokalisert i et område som ifølge aktsomhetskart har potensiell fare for kvikkleireskred.
Årsak / Konsekvens: Det kan være økt risiko for grunnforhold som kan påvirke stabiliteten til bygninger og terreng, spesielt ved graving eller masseforflytning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider. Ved eiendomsoverdragelse bør kjøper informeres om forholdet.

Flomfare
Ifølge aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med potensiell flomfare.
Årsak / Konsekvens: Økt risiko for vannskader på bygninger og infrastruktur. Kan påvirke bruk, verdi og forsikringsvilkår for eiendommen.
Anbefalt tiltak: Innhent hydrologisk vurdering fra fagkyndig. Vurder flomsikringstiltak og tilpasning av bebyggelse.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpssystem med ukjent alder og tilstand – ofte aktuelt i boliger fra før 1980. Manglende lufting av avløpssystemet.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Eldre boliger fra før 1980 har ofte avløpssystemer uten dokumentasjon og med mangelfull ventilasjon. Konsekvens: Dårlig lufting kan føre til luktproblemer, vakuum i rørsystemet, redusert funksjon og økt risiko for tilbakeslag eller
blokkeringer.
Anbefalt tiltak: Utfør en tilstandsvurdering av hele avløpssystemet med kamerainspeksjon og trykktesting. Etabler korrekt lufting via luftespalter eller luftestusser i henhold til gjeldende normer. Vurder full utskifting av avløpsrør dersom tilstanden er dårlig og levetiden nærmer seg slutten.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Det foreligger ingen dokumentasjon på service av luft-til-luft varmepumpe de siste 2 årene. Ukjent produksjonsår.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende vedlikehold og dokumentasjon kan skyldes fravær av serviceavtale eller manglende rutiner.
Konsekvens: Redusert energieffektivitet, økt risiko for driftsstans og forkortet levetid. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere teknisk tilstand og planlegge utskifting.
Anbefalt tiltak: Innhent dokumentasjon fra leverandør/installatør om produksjonsår og tidligere service. Etabler fast serviceavtale med godkjent VVS-leverandør. Gjennomfør tilstandskontroll og funksjonstest av varmepumpen. Vurder utskifting dersom aggregatet er eldre enn 10–15 år eller har vesentlige funksjonssvikt.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Hvitevarer, innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i salget. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Utlegg foto kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 107 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Egnerklæring datert 03.11.2025
Tilstandsrapport datert 12.10.2025
Byggegodkjente tegninger tilbygg 20.02.2001
Reguleringsplankart
Grunnkart
Energiattest

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. november 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Brattlia 16

Brattlia 16

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 28 klasser	6 min 4.2 km	
Silsand barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	12 min 7.6 km	
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	5 min 4.3 km	
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	6 min 4.1 km	
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	10 min 0.8 km	
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	7 min 4.7 km	

Sport

Midt-Tromshallen	11 min
Pioner idrettsanlegg	12 min
Feel24 Finnsnes	7 min
Family Sports Club Finnsnes	9 min

Offentlig transport

Finnfjordbotn Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.3 km	
Bardufoss lufthavn	36 min	

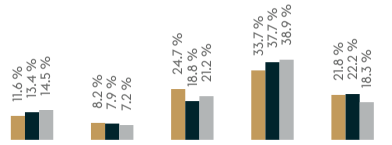
Barnehager

Skogen barnehage (1-5 år) 70 barn	15 min 1.3 km	
Trollstua barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 2.8 km	
Blomli barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 4.2 km	

Dagligvare

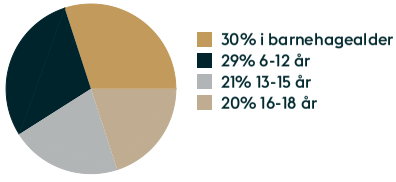
Coop Extra Olderhamna	5 min
Kiwi Finnsnes	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Finnfjord	353	178
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



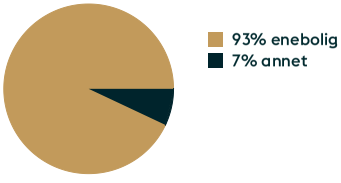
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Olderhamna	5 min
Kiwi Finnsnes	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

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
3. nov. 2025

Oppdragsnummer
28-0086/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattlia 16 , 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Jan Erik Berntsen

Fullmektige
Kine Marita Berntsen for Jan Erik Berntsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jan Berntsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Asbjørn Berntsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 15226496
Forsikret i: Sparebank1

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Det er tatt takst i oktober 2025

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?
Nei

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

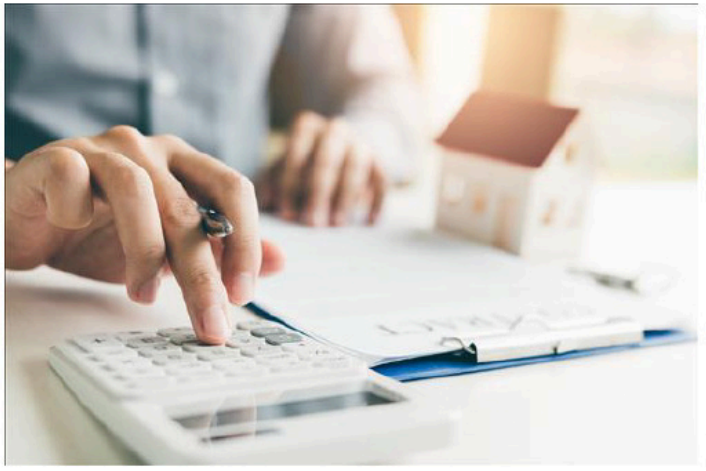
Oppdragsnummer: 28-0086/25

Tilstandsrapport - NS 3600

Brattlia 16

9300 Finnsnes

Gnr: **46** Bnr: **63**



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: *349537*
Opprettet: *12.10.2025*
Utskrift: *31.10.2025*

MTE AS

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- **§ 2-1.** Hvordan undersøkelsene skal skje
- **§ 2-2.** Våtrom
- **§ 2-3.** Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- **§ 2-4.** Innvendige vann- og avløpsrør
- **§ 2-5.** Varmtvannsbereder
- **§ 2-6.** Vannbåren varme
- **§ 2-7.** Varmesentraler
- **§ 2-8.** Ventilasjon
- **§ 2-9.** Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- **§ 2-10.** Loft (konstruksjonsoppbygging)
- **§ 2-11.** Yttervegger
- **§ 2-12.** Vinduer og ytterdører
- **§ 2-13.** Balkonger, verandaer og lignende
- **§ 2-14.** Krypekjeller
- **§ 2-15.** Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- **§ 2-16.** Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- **§ 2-17.** Terrengforhold
- **§ 2-18.** Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- **§ 2-19.** Dokumentasjon på håndverkertjenester
- **§ 2-20.** Oppmåling av areal
- **§ 2-21.** Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- **§ 2-22.** Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- **§ 2-23.** Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningssakkyndig



Jeg er bygg- og tømrermester med mesterbrev og eier av MTE AS. Med over 25 års erfaring i bygg- og anleggsbransjen har jeg opparbeidet meg solid kompetanse gjennom roller som tømrer, kalkulatør, prosjekteringsleder og prosjektleder. I tillegg har jeg verdifull erfaring fra produksjon av prefabrikkerte takstoler og elementer til både tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble etablert i 2021 som en videreføring av mitt enkeltpersonforetak fra 2005. Vi tilbyr profesjonelle tjenester innen taksering og arkitektur, og leverer skreddersydde løsninger til både næringsliv og private kunder – enten det gjelder nybygg, tilbygg, påbygg eller ombygging.

Som sertifisert medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund tilbyr jeg takseringstjenester innen skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved boligsalg. I tillegg bistår jeg med arkitekttjenester og prosjektledelse, og følger prosjektene tett fra idé til ferdigstillelse.

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

BMTF

MTE AS

SENTRALT GODKJENT

Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018. Standarden stiller krav til systematisk registrering og vurdering av byggteknisk tilstand, og gir grunnlag for en objektiv og etterprøvbar beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Forutsetninger

Vurderingen er basert på visuell observasjon, enkle målinger og fuktindikator, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2018, og bygger på tilgjengelig informasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av bygningens tilstand

Brattlia 16

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
0 stk

TG 2
36 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
- Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvasan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Toalett (ikke våtrom) - Hovedplan
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - Hovedplan
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder
- Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Konstruksjonsoppbygging
- Statikk (ved innredet loft)

Radon
- Radon

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Kjøkken - Kjellerplan
- Overflater - Gulv
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

TG 3
30 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker	
Terrengforhold	50 000,-
Grunnmur og fundamenter	
Grunnmur	150 000,-
Drenering	
Drenering og fuktsikring	250 000,-
Vinduer og ytterdører	
Vinduer og ytterdører	90 000,-
Renner, nedløp og beslag	
Renner og nedløp	25 000,-
Beslag	15 000,-
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	
Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	120 000,-
Overflater - Himling	100 000,-
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)	200 000,-
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	60 000,-
Toalett (ikke våtrom) - Hovedplan	
Ventilasjon	25 000,-
Innvendige overflater	
	50 000,-
Kjøkken - Hovedplan	
Avløp og vannrør	50 000,-
Avtrekk	25 000,-
Loft (innredet og uinnredet)	
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	25 000,-
Tekniske anlegg, VVS-anlegg	
Vannrør (stoppekran)	50 000,-
Varmtvannsbereder	25 000,-
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)	100 000,-
Elektrisk anlegg	
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget	150 000,-
Bad - Kjellerplan	
Overflater - Gulv	50 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Overflater - Himling	20 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	120 000,-
Avløp og vannrør	50 000,-
Ventilasjon	25 000,-
Sanitærutstyr / armaturer og innredning	50 000,-
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	50 000,-

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73, 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Kjøkken - Kjellerplan	
Overflater - Vegger	50 000,-
Avtrekk	25 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**2 200 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bygningen har omfattende tekniske mangler. Hele 34 bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3), som indikerer alvorlige avvik med behov for tiltak. I tillegg er 23 punkter vurdert til TG 2, noe som viser utbredte slitasjer og svekket funksjon. Særlig gjelder dette konstruksjoner under terreng, yttertak, yttervegger, tekniske anlegg og ventilasjon. Det er ikke registrert noen komponenter med TG 0, og kun én med TG 1, noe som understreker at bygningen har betydelige vedlikeholdsbehov og potensielle risikoer knyttet til fukt, konstruksjonssvikt og teknisk funksjonalitet.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Kine Berntsen	**Rekvirert dato:**	01.10.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Brattlia 16, 9300 Finnsnes **Kommunnr:** 5530 **Kommune:** Senja

Gnr	Bnr
46	63

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Asbjørn Angus Andreas Berntsen

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen som omfattes av oppdraget er en grunneiendom beliggende i Senja kommune, gnr. 46 bnr. 63, med bruksnavn Nylund og adresse Brattlia 16, 9300 Finnsnes. Tomten har et registrert areal på 419,4 m², og det foreligger ingen opplysninger om grunnforurensning, kulturminner eller pågående grunnerverv. Eiendommen er ikke seksjonert, og det er ikke registrert festegrunn eller krav om jordskifte. Det er to bygninger på eiendommen, begge registrert som boliger, hvorav én er et tilbygg. Ingen av bygningene er SEFRAK-registrert eller fredet. Eiendommen er tinglyst og har oppgitt koordinat 7683866 622436 (sone 33). Det er ingen merknader om sammenslåing, og eiendommen omfattes ikke av MUF-ordningen. Opplysningene vurderes som tilstrekkelige for videre arbeid, og det forutsettes at de er korrekte og fullstendige.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnboksutskrift		Tinglyst eiendom. Grunnboksutskrift foreligger og bekrefter eierskap og heftelser.
Matrikkelbrev / Eiendomsinformasjon		Matrikkeldata er innhentet. Eiendommen er registrert som grunneiendom, ikke seksjonert, og uten festegrunn.
Situasjonskart / Kartutsnitt		Koordinater og areal stemmer overens med oppgitt informasjon.
Reguleringsplan / Kommuneplan		Er innhentet for å avklare reguleringsstatus og eventuelle restriksjoner.
Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse		Ferdigattest ikke oppgitt. Viktig å avklare om ferdigattest foreligger for bolig og tilbygg.
Bygningstegninger / Godkjente tiltak		Tegninger og byggesaksdokumentasjon foreligger ikke. Bør innhentes for å vurdere samsvar med faktisk utførelse.
Energiattest		Energiattest bør innhentes dersom tilgjengelig. Påkrevd ved salg.
Brannteknisk dokumentasjon		Brannteknisk dokumentasjon ikke oppgitt. Aktuelt ved vurdering av sikkerhet og forskriftsmessighet.

Kommentar til dokumentkontroll

Det er innhentet grunnleggende eiendomsinformasjon fra matrikkel og grunnbok. Eiendommen er registrert som en ubebygd grunneiendom med et areal på 419,4 m², og det foreligger ingen opplysninger om grunnforurensning eller kulturminner. Det er registrert to bygninger på eiendommen, begge med status "tatt i bruk", men det foreligger ikke ferdigattest eller byggesaksdokumentasjon. Det anbefales at tiltakshaver innhenter reguleringsplan, ferdigattest og bygningstegninger for å dokumentere lovligheten av eksisterende bebyggelse og eventuelle avvik fra godkjente tiltak. Energiattest og eventuell tidligere tilstandsrapport er ikke fremlagt, men bør vurderes innhentet for en helhetlig vurdering av eiendommens tekniske tilstand og energistandard.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Mavic 4 Pro (DJI RC 2)	Verktøy for visuell dokumentasjon og inspeksjon i forbindelse med denne takseringen.
Elektroverktøy for hullboring	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
3D og punktskanner	3D punktskanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon/ nettbrett	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

Alt benyttet utstyr er vurdert som egnet og i god stand. Kontrollene er utført med tilstrekkelig presisjon og dokumentert i henhold til rutiner. Ingen avvik registrert på utstyr.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 419
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Propcloud

Tomtebeskrivelse

Brattlia 16

Terrenget ved Brattlia 16 i Finnsnes fremstår som skrånende, med en tydelig høydeforskjell fra øvre til nedre del av tomten. Området ligger i et etablert boligfelt med kupert landskap, og tomten har en firkantet form som følger terrengets naturlige fall.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1955



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Brattlia 16

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
Kjelleretasje		65	
Hovedetasje		69	
Loftetasje		52	16
	Sum:	186	16
	Sum BRA:	186	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Gang, Kjøkken/stue, Trapperom, Bod x 2, Bad, Gang
Hovedetasje	BRA-i: Trapperom, Gang, Gang/trapp, Bad, Stue, KJøkken, Dusj, Bod
Loftetasje	BRA-i: Trapp/gang, Soverom x 4 TBA: Veranda

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er nøyaktig målt til to desimaler og avrundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Målingene er utført i henhold til standarden NS 3940, men uten å ta hensyn til gjeldende lover og forskrifter.

Ved å benytte 3D laser for oppmåling, oppnår vi svært presise målinger av arealer. Denne avanserte teknologien gir nøyaktige og detaljerte resultater, noe som er essensielt for korrekt vurdering og dokumentasjon av eiendommens størrelse. 3D laseroppmåling reduserer risikoen for feil og gir en pålitelig basis for videre analyser og beslutninger knyttet til eiendommen.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Bygningsbeskrivelse

Brattlia 16

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Tomten er skrå og har tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett.

Vurdering / Avvik

TG 3

Terrengforhold

Overvann samler seg ved grunnmur.
Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende terrengfall fører til at vann ikke ledes bort fra bygningen.
Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjoner nær bakken.

Anbefalt tiltak:

Årsak: Manglende terrengfall fører til at vann ikke ledes bort fra bygningen.
Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjoner nær bakken.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Etablering av terrengfall og enkel drenering terreng: ca. kr 50.000 – 120.000,-

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materiale, utførelse eller tilstand for stikkledningene.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende dokumentasjon kan skyldes at bygget er eldre, eller at dokumentasjon ikke er blitt overlevert ved eierskifte.
Konsekvens: Uvisst vedlikeholdsbehov og potensiell risiko for lekkasjer eller driftsproblemer. Vanskelig å vurdere restlevetid og behov for utskiftning.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre en tilstandsvurdering av stikkledningene, for eksempel ved hjelp av rørinspeksjon (kamera).
Innhente dokumentasjon fra kommunen eller tidligere eiere dersom mulig.
Dersom tilstanden viser seg å være dårlig, bør utskifting vurderes.

Levetider

Terreng og dreneringssystem har normalt en levetid på ca. 20–40 år, avhengig av materialvalg og vedlikehold.
Normal levetid for vann- og avløpsledninger i plast: ca. 50–70 år.
For eldre støpejern eller betongrør: 40–60 år, avhengig av belastning og grunnforhold.
Uten dokumentasjon er det vanskelig å fastslå gjenværende levetid.

Bilder



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller observasjoner som beskriver grunnforholdene.

Fundamenter
Fundamenter er ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Det er derfor ikke utført nærmere beskrivelse eller vurdering av denne bygningsdelen.

TG 3

Grunnmur
Manglende eller skadet fuktsikring.
Frostskader i murverk.
Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg.
Sprekkdannelser i mur eller betong.

Årsak / Konsekvens:
Manglende/skadet fuktsikring: Kan føre til fuktinntrengning, råte i trekonstruksjoner, og dårlig inneklima.
Frostskader: Oppstår ofte ved dårlig drenering og manglende isolasjon, kan føre til avskalling og svekket bæreevne.
Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg: Kan gi luftlekkasjer, varmetap og økt risiko for fuktskader.
Sprekker i mur/betong: Kan indikere setningsskader eller svikt i fundamentet, og kan utvikle seg til strukturelle problemer.

Anbefalt tiltak:
Etablere eller utbedre fuktsikring og drenering rundt grunnmur.
Reparere eller erstatte skadet murverk og betong.
Forbedre tilslutning mellom grunnmur og vegg med tetting og eventuelt etterisolering.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Vurdere behov for understøping eller annen forsterkning ved alvorlige sprekker.

Estimert kostnad: 150 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Total kostnad for utbedring: ca. kr 150.000 – 340.000, avhengig av omfang og tilgjengelighet.

Levetider

Grunnmur i betong har normalt en levetid på 50–100 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.

Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringssystemet er ikke dokumentert, og det finnes ingen kjent informasjon om dets utforming. Systemet antas å være eldre og sannsynligvis bygget med rørmaterialer som leire, betong eller metall.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring
Målinger viser fuktinntrengning fra terreng.
Overvann ledes mot bygningen.
Vannansamling ved grunnmur.
Manglende dokumentasjon eller kartlegging av drenering/fuktsikring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mangelfull eller fraværende drenering, terrengfall mot bygning, og mulig tett eller manglende drenssystem.
Konsekvens: Økt risiko for fuktskader i konstruksjon, redusert levetid på grunnmur og innvendige materialer, samt potensiell mugg- og råteskader.

Anbefalt tiltak:
Etablering eller utskifting av dreneringssystem rundt bygningen.
Sikre korrekt terrengfall bort fra bygning (minimum 1:50 de første 3 meter).
Montering av fuktsikring på grunnmur (f.eks. grunnmursplate med topplist).
Dokumentasjon og kartlegging av utførte tiltak.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
250 000,-	Total kostnad for drenering og fuktsikring rundt en enebolig (ca. 40–60 lm): kr 250 000 – 400 000, avhengig av grunnforhold, tilkomst og omfang.

Levetider

Drenering har normalt en levetid på 30–50 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
Fuktsikringstiltak som grunnmursplate har en levetid på 20–30 år.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Veggen er konstruert med vertikale stendere med antatt senteravstand på ca. 600 mm. Konstruksjonen består av et tradisjonelt bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende trekledning. Det forutsettes at veggen er isolert og har dampsperre på innvendig side i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Dårlig utførte overganger og detaljer.
Dårlig tilslutning mot tak eller grunnmur.
Feil eller manglende lufting bak kledning.
Sprekkdannelser i puss eller mur.
Skjevheter eller deformasjoner i vegg.
Råte eller sopp i trekonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende vedlikehold, svakheter i opprinnelig utførelse, og fravær av moderne byggdetaljer som korrekt lufting og fuktsikring.
Konsekvens: Redusert konstruksjonssikkerhet, økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima, og mulig strukturell svikt over tid.

Anbefalt tiltak:

Demontering av skadet kledning og konstruksjon.
Utskifting av trekonstruksjoner med råte/sopp.
Etablering av korrekt lufting og detaljer ved overganger.
Reetablering av tilslutning mot tak og grunnmur.
Utbedring av puss/mur og retting av deformasjoner.

TG 2

Kledning

Flassing eller avskalling av maling på kledning.
Manglende vedlikehold og dokumentasjon av kledning.
Misfarging eller algevekst.
Feil avslutning mot grunnmur eller tak.

Årsak / Konsekvens:

Flassing av maling skyldes ofte manglende vedlikehold, feil type maling eller fuktinntrengning. Dette kan føre til redusert beskyttelse og akselerert nedbrytning av treverket.
Manglende vedlikehold og dokumentasjon gjør det vanskelig å følge opp tilstanden og planlegge tiltak, og kan føre til uoppdaget skadeutvikling.
Misfarging og algevekst indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon, som kan føre til biologisk nedbrytning.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Møler
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Feil avslutning mot grunnmur eller tak kan føre til vanninntrengning og skade på både kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av skadet kledning med ny, impregnert og malt trepanel.
Sikre korrekt avslutning mot grunnmur og tak med beslag eller dryppkant.
Montere ny kledning med lufting og fuktsperre bak.
Dokumentere tiltak og vedlikeholdsplan.

Levetider

Normert levetid for konstruksjon yttervegg fra 1955 er ca. 50–60 år.
Normert levetid for trepanel er ca. 40–60 år avhengig av klima og vedlikehold.

Bilder





Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen har en sammensatt vindus- og dørløsning. De opprinnelige vinduene og dørene stammer fra byggeår. Et nyere vindu er satt inn på loft.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vinduer og ytterdører

Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer.
Vinduer er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid.
Dører er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid.
Svertesopp i ramme eller karm.
Manglende oppbrett i ender av beslag.
Vanskelig å lukke/låse.
Dårlig tetting mot karm eller terskel.
Slitasje på hengsler og lås.
Dårlig isolasjonsevne (lav U-verdi).
Kondens mellom glasslag (isolerglass).

Årsak / Konsekvens:

Alder og manglende vedlikehold har ført til nedbrytning av materialer og funksjonssvikt.
Feil avslutning og manglende beslagoppbrett kan føre til vanninntrenging og råteskader.

Svertesopp indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon.
Kondens i isolerglass tyder på punktert glass, som reduserer isolasjonsevnen.
Dårlig tetting og slitasje gir varmetap, trekk og redusert komfort.
Vanskelig betjening kan være sikkerhetsmessig utfordrende og tyder på mekanisk slitasje.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av alle vinduer og ytterdører med nye, energieffektive produkter med god tetting og høy isolasjonsverdi (lav U-verdi).
Sørge for korrekt utførelse av beslag og kledning ved utskifting.
Sikre korrekt oppbrett i beslag for å hindre vanninntrengning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
90 000,-	Total kostnad for en bolig med f.eks. 10 vinduer og 2 dører: 90 000 – 160 000 kr.

Levetider

Normert teknisk levetid for vinduer og dører i tre er vanligvis 30–40 år.

Bilder






Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Tak-terrasse (på taket av bygning)

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Rekkverk har skader eller deformasjoner som svekker stabiliteten.
Det er korrosjon på metallkomponenter eller råteskader i treverk for rekkverk.
Slitasje på overflatebelegg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig eksponering for vær og vind, manglende vedlikehold, og aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert sikkerhet for brukere, fare for personskade, og økt risiko for ytterligere strukturelle skader.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting eller omfattende rehabilitering av rekkverk med korrosjonsbestandige og råtebestandige materialer (f.eks. galvanisert stål eller kompositt).
Etablering av vedlikeholdsplan med regelmessig inspeksjon og behandling av overflater.
Reetablering av overflatebelegg med UV- og vannbestandige produkter.

TG 2

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Ingen lufting av konstruksjoner.
Rekkverk har skader eller deformasjoner som svekker stabiliteten.
Manglende inspeksjonsmulighet for sluk og membran.
Manglende lufting under overflatebelegg (fare for frostskader og lekkasje).
Ingen oppkant ved dørterskel (skal være min. 25 mm).

Årsak / Konsekvens:
Manglende lufting fører til opphopning av fukt, som kan gi råte, sopp og redusert levetid.
Skadet rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til personskade.
Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer og skader i tidlig fase.

Ingen lufting under belegg øker risikoen for frostskader og vanninntrengning.
Manglende oppkant ved terskel kan føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Etablere tilstrekkelig lufting i konstruksjonen og under overflatebelegg.
Skifte ut eller forsterke rekkverk for å sikre stabilitet og sikkerhet.
Tilrettelegge for inspeksjonsluker til sluk og membran.
Etablere oppkant ved dørterskel i henhold til krav (min. 25 mm).
Vurdere full rehabilitering av terrassekonstruksjonen dersom flere avvik er omfattende.

Levetider

Normert levetid for rekkverk og overflatebelegg på takterrasser er typisk 30–50 år, avhengig av materialvalg og eksponering.
Normert levetid for terrassekonstruksjoner er typisk 30–50 år, avhengig av materialvalg og vedlikehold.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater og takvinkel mellom ca. 22–45 grader. Konstruksjonen er utført som sperretak eller åstak i tre, med kaldt loft. Taket er tekket med stålplater, takstein, shingel eller lignende.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Fuktskjolder registrert på spongulv på mørkeloft.
Feil utført takgjennomføringer (pipe, ventilasjon).
Dårlig isolering og kuldebroer.
Feil utført overgang mellom tak og vegg.
Svertesopp påvist i undertak.
Dårlig eller manglende lufting av takkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:
Fuktskjolder skyldes sannsynligvis kondens og manglende lufting, kombinert med kuldebroer og dårlig isolering.
Feil takgjennomføringer kan føre til vanninntrenging og ytterligere fuktskader.
Feil overgang tak/vegg kan gi lekkasjer og svekket vindtetting.
Kuldebroer gir varmetap og økt risiko for kondens.
Manglende lufting hindrer uttørking og gir grobunn for sopp og råte.

Anbefalt tiltak:
Korrekt utførelse av takgjennomføringer med god tetting.
Etablere luftespalte og riktig ventilasjon i takkonstruksjonen.
Etterisolere og eliminere kuldebroer.
Riktig overgang mellom tak og vegg må etableres.

Levetider

Normert levetid for takkonstruksjon med kaldt loft og stålplater/takstein/shingel er ca. 40–60 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.

Bilder









Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater.
Taket har gjennomføring for pipehatt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Takbelegget viser tegn til slitasje og aldring.
Manglende vedlikehold eller inspeksjon.
Dårlig utførte skjøter og overganger.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring av stålplater fra 1955, kombinert med manglende vedlikehold og svake utførelser ved skjøter og gjennomføringer.
Konsekvens: Økt risiko for vanninntrengning, korrosjon, og svekkelse av takets beskyttende funksjon. Kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:
Fullstendig utskifting av takbelegg og skjøter med moderne, korrosjonsbestandige stålplater.
Etablere rutinemessig inspeksjon og vedlikeholdsplan.
Forbedre utførelse rundt gjennomføringer, spesielt pipehatt, med godkjente detaljer og tetting.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

TG 2

Utstyr på tak
Manglende vedlikehold eller kontroll.
Dårlig tetting mot vegg eller tak.
Sprekk eller deformasjon i beslag.
Løse eller manglende festemidler.
Manglende beslag ved kritiske punkter (pipe, gavl, overgang).
Manglende eller feilmontert snøfangere.
Løse eller manglende taksikringsutstyr (stige, gangbane, festepunkter).

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig eksponering for vær og vind uten tilstrekkelig vedlikehold. Alder på bygget tilsier at flere komponenter kan være originale eller utdatert.
Konsekvens: Økt risiko for vanninntrenging, frostskader, snøras, personskader ved arbeid på tak, og generelt redusert sikkerhet og funksjon.

Anbefalt tiltak:
Fullstendig tilstandskontroll av tak og tilhørende utstyr.
Utskifting eller oppgradering av beslag og festemidler.
Montering av korrekt snøfanger og taksikringsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.
Etablering av vedlikeholdsplan med jevnlig inspeksjon og dokumentasjon.

TG 2

Skorsteiner over tak
Manglende dokumentasjon eller kontrollrapport for skorsteinen.
Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende dokumentasjon kan skyldes at skorsteinen aldri har vært kontrollert etter gjeldende forskrifter, eller at rapporter har gått tapt. Pipehetten kan ha falt av eller aldri vært montert.
Konsekvens: Uten dokumentasjon er det umulig å vurdere skorsteinens sikkerhet og funksjon. Manglende pipehette kan føre til vanninntrengning, frostspreng, og redusert trekk, samt økt risiko for fukt- og frostskader i murverket.

Anbefalt tiltak:
Utfør tilstandskontroll av skorsteinen med fagkyndig person, og dokumenter resultatet.
Monter godkjent pipehette tilpasset skorsteinens dimensjoner og trekkbehov.
Etabler rutine for periodisk kontroll og vedlikehold.

Levetider

Normert levetid for stålplater på tak er vanligvis 40–60 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold.
Normert levetid for takbeslag og taksikringsutstyr er vanligvis 30–40 år.
Normert levetid for teglskorstein er ca. 50–70 år.

Bilder






Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i plast.

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp

Manglende takrenner

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Takrenner kan ha blitt fjernet, skadet eller aldri montert etter rehabilitering eller vedlikehold.
Konsekvens: Uten takrenner ledes vann direkte ned langs fasaden, noe som kan føre til:

Fukt- og vannskader på yttervegg og grunnmur.
Økt slitasje på kledning og sokkel.
Risiko for telehiv og setningsskader ved grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Monter nye takrenner tilpasset eksisterende takfotbeslag og nedløp.
Velg materiale med lang levetid og god motstandsdyktighet mot UV-stråling og frost (f.eks. lakkert stål eller aluminium).

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Møler
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Sikre korrekt fall og tilkobling til nedløp for effektiv vannavledning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Estimert kostnad for montering av nye takrenner og nedløp: kr 25 000 – 45 000, avhengig av bygningens størrelse, materialvalg og tilkomst.

TG 3

Beslag

Beslaget er bøyd eller revet løs på grunn av snøras eller isdannelse.
Dårlig tetting i skjøter eller overganger mot takrenne.
Overlapp mellom beslag er for kort, noe som kan gi vanninntrenging.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Mekanisk påvirkning fra snø/is, mangelfull utførelse eller aldring av materialer.
Konsekvens: Vann kan trenge inn bak beslag og inn i konstruksjonen, med fare for fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Skift ut skadde beslag med nye, dimensjonert for snølast og med tilstrekkelig overlapp.
Sørg for korrekt tetting i alle skjøter og overganger.
Vurder montering av snøfangere for å redusere belastning fra snøras.
Utfør helhetlig kontroll av takrennesystemet for å sikre god vannavledning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Estimat: ca. 15 000 – 30 000 kr, avhengig av tilkomst, beslagstype og omfang av skade.

Levetider

Normert levetid for takrenner i plast er ca. 30 år.
Normert levetid for beslag og takrennesystemer er typisk 40–50 år, avhengig av materiale og eksponering.

Bilder






Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Bygget har en full kjeller som ligger helt under terreng. Kjelleren dekker hele grunnflaten og gir plass til ulike funksjoner som boder, tekniske rom eller oppholdsrom.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Knirk i gulv eller ujevnheter.
Riper, hakk eller slitasje i gulvbelegg.
Dårlig utførte skjøter eller overganger.
Råte eller sopp under belegg (ofte skjult).
Uegnede materialer brukt i våtsoner.
Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje.
Det er påvist fuktskader.

Årsak / Konsekvens:

Knirk og ujevnheter skyldes ofte bevegelse i konstruksjonen eller svikt i underlaget. Dette kan føre til økt slitasje og redusert komfort.
Riper og hakk oppstår ved langvarig bruk og manglende vedlikehold, og kan føre til fuktinntrengning.
Dårlige skjøter kan gi åpninger for fukt og skitt, som igjen kan føre til mugg eller råte.
Råte/sopp under belegg indikerer fuktproblemer og kan gi dårlig inneklima og strukturelle skader.
Uegnede materialer i våtsoner øker risikoen for vannskader og muggvekst.
Høy alder og slitasje betyr at materialene nærmer seg eller har passert sin tekniske levetid.
Fuktskader kan svekke bærekonstruksjoner og føre til helseproblemer.

Anbefalt tiltak:

Fjern eksisterende gulvbelegg og inspiser underliggende konstruksjon for fukt, råte og sopp.
Bytt ut skadde eller uegnede materialer, spesielt i våtsoner, med fuktsikre og godkjente løsninger.
Etabler fuktsperre og god ventilasjon i kjeller for å hindre fremtidige skader.
Reetabler gulv med nye, slitesterke og egnede materialer.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73, 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Sørg for korrekt utførelse av skjøter og overganger.
Vurder drenering rundt bygget dersom fuktproblemene er omfattende.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Utskifting av gulv inkl. fuktsanering og nytt belegg: ca. kr 1.500 – 3.000 per m², avhengig av materialvalg og skadeomfang.

TG 3

Overflater - Vegger

Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje.
Overflateslitasje – nedslitt maling.
Råte eller sopp bak overflater (ofte skjult).
Dårlig utførte skjøter eller overganger.
Misfarging eller skjolder fra fukt.
Riss i maling, puss eller sparkel.
Det er påvist fuktskader.
Sprekkdannelser i vegg.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Lang eksponeringstid uten vedlikehold, fuktinntrengning, og naturlig aldring av materialer fra 1955.
Konsekvens: Risiko for videre nedbrytning av konstruksjon, redusert inneklima, og potensiell vekst av sopp eller mugg som kan påvirke helse og bæreevne.

Anbefalt tiltak:

Fullstendig rehabilitering av veggoverflater, inkludert fjerning av gamle lag og oppbygging med nye materialer.
Kontroll og eventuell utskifting av underliggende konstruksjon ved påvist råte eller sopp.
Forbedring av fuktsikring og ventilasjon for å hindre fremtidige skader.
Bruk av fukttolerante og aldringsbestandige materialer ved oppbygging.
Dokumentasjon og oppfølging av utførte tiltak for fremtidig vedlikeholdsplan.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
120 000,-	Estimat: ca. 1.200 – 2.000 kr/m² (inkl. riving, utbedring og ny overflate).

TG 3

Overflater - Himling

Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje.
Skader fra vann eller varme.
Sprekkdannelser i tak.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Naturlig aldring av materialer, tidligere vannlekkasjer eller varmeeksponering, samt bevegelser i bygget over tid.
Konsekvens: Redusert estetisk og teknisk kvalitet, risiko for videre nedbrytning, og potensiell fare for løs materialer eller fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Full utskifting av himlingen anbefales, inkludert kontroll av underliggende konstruksjon for fuktskader.
Vurder bruk av moderne, fuktbestandige materialer med høyere levetid og bedre brannmotstand.
Dokumenter tiltak og oppdater FDV-dokumentasjon.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Estimert kostnad: kr 1.200–2.000 per m², inkludert riving, avfallshåndtering og ny himling.

TG 3

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)

Nedbøyning i bjelkelag og/eller tilfaregulv.
Svikt i konstruksjon ved belastning.
Synlig eller målt råte i trematerialer.
Fuktpåvirkning i vegger og himling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Aldring av materialer, manglende fuktsikring, lekkasjer eller kondens, samt utilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvens: Redusert bæreevne, økt risiko for strukturell svikt, dårlig inneklima og potensiell helserisiko ved muggvekst.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av skadde og råtesvekkede trematerialer.
Forsterkning av bjelkelag og tilfaregulv med nye bærende elementer.
Etablering av fuktsperrer og forbedret ventilasjon.
Kontroll og eventuell utskifting av himlingskonstruksjon og vegger med fuktskader.
Fuktsikring av yttervegger og tak for å hindre fremtidig inntrenging.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
200 000,-	Estimert kostnad: kr 3.000–6.000 per m², avhengig av omfang, tilgjengelighet og valg av materialer.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bygget fra 1955 har naturlig ventilasjon.
Ventilasjonen er utilstrekkelig i rom som benyttes til varig opphold.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning, spesielt ved stillestående luft og manglende trykkforskjeller.
Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, risiko for fukt og mugg, redusert komfort og helseplager for brukere.

Anbefalt tiltak:

Installere balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (typisk boligventilasjon).
Alternativt mekanisk avtrekk kombinert med tilførsel via ventiler i yttervegg.
Utskifting av ventilasjonsløsning er nødvendig.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
60 000,-	Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg: ca. kr 150.000 – 250.000,- for en enebolig. Mekanisk avtrekk med veggventiler: ca. kr 60.000 – 120.000,-.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Levetider

Naturlig ventilasjon har ingen definert teknisk levetid, men er ofte utilstrekkelig etter dagens krav.

Overflater – Gulv
Gulvbelegg (vinyl, linoleum): ca. 10–20 år
Tilfaregulv (tre): ca. 30–50 år (kortere ved fukt)
Betonggulv: 50+ år, men overflatebehandling må fornyes

Overflater – Vegger
Maling / tapet: ca. 8–15 år
Gipsplater: ca. 20–30 år (ved normal fuktbeskyttelse)
Trekledning: ca. 30–50 år, men fukt kan redusere levetid kraftig

Overflater – Himling
Maling: ca. 8–15 år
Gips / himlingsplater: ca. 20–30 år

Konstruksjoner (bjelkelag, tilfaregulv, veggkonstruksjon)
Treverk i bærende konstruksjon: ca. 50–80 år (ved god fuktsikring)
Betong: 80–100 år, men armeringskorrosjon kan redusere levetid

Bilder







Bad Kjellerplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har innebygget dusjhjørne, baderomsinnredning, gulvmontert toalett med synlig sisterne og varmvannsbereder.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Overflaten viser tydelige tegn på slitasje og aldring.
Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring og langvarig bruk uten vesentlig oppgradering.
Konsekvens: Økt risiko for fuktskader, redusert funksjon og estetisk forringelse. Kan påvirke verdien og brukssikkerheten.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av gulvbelegg og eventuell underliggende konstruksjon.
Vurder totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens tekniske krav og forskrifter.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimert kostnad: 1 200 – 2 500 kr/m² (inkl. riving, avfallshåndtering og nytt gulv med montering).

TG 3

Overflater - Vegger
Spor etter biologiske skadegjørere, herunder råte, sopp eller insekter.
Materialvalg vurderes som lite egnet for fuktutsatt område.
Riss og sprekker registrert i overflater.
Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Eldre konstruksjon med materialer som ikke er tilpasset dagens krav til fuktmotstand. Manglende eller svekket fuktsikring over tid.
Konsekvens: Økt risiko for videre biologisk nedbrytning, dårlig inneklima, og potensiell strukturell svekkelse. Kan føre til spredning av skade til tilstøtende konstruksjoner.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av veggoverflaten med fuktbestandige materialer (f.eks. våtromsplater, membran og keramiske fliser).
Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for spredning av skade.
Etablering av god ventilasjon og fuktsikring i hele våtrommet.
Dokumentasjon av tiltak i tråd med TEK17 og våtromsnormen.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Estimat: ca. 2 000 – 4 000 kr per m² veggflate.

TG 3

Overflater - Himling
Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.
Himlingsmaterialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Synlige tegn på fuktskader, som misfarging og oppsvelling.
Åpne eller ujevne skjøter observert.
Riss og sprekker registrert i overflater.
Misfarging eller fuktskader i himling (tegn på lekkasje).

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig eksponering for fukt, temperaturvariasjoner og naturlig aldring av materialet. Mulig lekkasje fra overliggende konstruksjoner.
Konsekvens: Redusert estetisk og teknisk kvalitet, risiko for muggvekst, svekket inneklima og potensiell strukturell skade ved vedvarende fukt.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av himlingsmateriale med nytt, fuktbestandig og aldringsresistent materiale.
Undersøk og utbedre årsak til fuktskade (f.eks. lekkasje fra tak eller VVS).
Vurder oppgradering til systemhimling for enklere inspeksjon og vedlikehold.
Dokumenter tiltak og oppdater vedlikeholdsplan.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
20 000,-	Prisindikasjon: ca. 1 200–2 000 kr/m² (inkl. riving, bortkjøring, nytt materiale og montering).

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membranens alder har passert forventet teknisk levetid.
Membran er ikke lagt i hele våtsonen eller er utført med feil metode.
Overgangen mellom gulv- og veggmembran er ikke tett.
Membran er ikke tett i hjørner og overganger.
Membran har synlige brudd, sprekker eller hull.
Membran er ikke tett rundt rørgjennomføringer.
Mansjetter mangler eller er feilmontert.
Våtrommets vanntette sjikt i våtsonen er under 25mm høyde enn overkant slukrist.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Eldre våtrom med utdaterte eller feilaktig utførte membranløsninger. Manglende vedlikehold og feilmontering ved installasjon.
Konsekvens: Høy risiko for vanninntrengning, fuktskader, muggdannelse og konstruksjonsskader. Kan føre til kostbare reparasjoner og redusert verdi på boligen.

Anbefalt tiltak:
Full rehabilitering av våtrommet med ny membran etter dagens forskrifter (TEK17).
Bruk av godkjente produkter og fagmessig utførelse med dokumentasjon.

Sikre korrekt høyde på vanntett sjikt i forhold til sluk.
Montering av mansjetter og tetting rundt alle gjennomføringer.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
120 000,-	Totalrenovering av våtrom med nytt tettesjikt: kr 120.000 – 180.000 (Avhenger av størrelse, materialvalg og kompleksitet)

TG 3

Avløp og vannrør
Lekkasje vannrør påvist.
Vannrør og avløp fungerer, men er vesentlig eldre enn forventet levetid.
Det er registrert eiring (korrosjon) på kobberrør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Aldring av materialer og langvarig eksponering for fukt og oksygen har ført til korrosjon i kobberrør. Lekkasje tyder på svekket rørstruktur.
Konsekvens: Risiko for vannskader, redusert funksjon og potensiell skade på bygningsstruktur og innemiljø. Økt vedlikeholdsbehov og fare for akutte hendelser.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av vannrør og avløpssystem anbefales.
Vurder overgang til moderne rørmaterialer med høyere korrosjonsmotstand (f.eks. PEX eller rør-i-rør-system).
Samordne tiltak med eventuell oppgradering av våtrom for kostnadseffektiv rehabilitering.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Ca. kr 40 000 – 70 000. Avhenger av størrelse på bad, tilkomst, og om det kreves åpning av vegger/ gulv.

TG 3

Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom.
Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende eller feil dimensjonert ventilasjonssystem, eller blokkert luftespalte.
Konsekvens: Økt fuktbelastning, risiko for mugg- og soppdannelse, dårlig inneklima og potensielle skader på bygningsmaterialer.

Anbefalt tiltak:
Etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til TEK17.
Sikre lufttilførsel via spalte under dør eller annen form for tilluft.
Vurdere balansert ventilasjon dersom det er aktuelt for bygningens helhetlige energistyring.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

TG 3

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Skader eller slitasje på innredning.
Komponentene har overskredet forventet levetid.
Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold, kombinert med normal aldring og eksponering for fukt.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales.
Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset bruksmiljøet.
Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimert kostnad for utskifting av sanitærutstyr og innredning: kr 40 000 – 80 000, avhengig av omfang, kvalitet på nye produkter og kompleksitet i arbeidet.

TG 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Lukt av fukt eller mugg.
Misfarging eller mugg i tilstøtende rom.
Råte eller fuktskader i gulv eller vegg (bak membran).

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Sannsynlig vanninntrengning over tid, enten fra lekkasje i våtrom, utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer, eller svikt i membran.
Konsekvens: Risiko for helseskadelige forhold (muggsopp), redusert bæreevne i trekonstruksjoner, og videre spredning av fuktskader til tilstøtende rom.

Anbefalt tiltak:
Fullstendig åpning og sanering av berørte konstruksjoner.
Utskifting av skadet materiale (råteskadet treverk, isolasjon, gips).
Kontroll og eventuell utskifting av membran og tettesjikt.
Etablering av fuktsikre løsninger og forbedret ventilasjon i området.

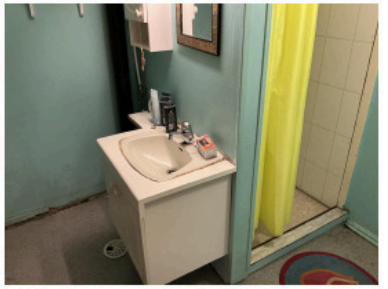
Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimert kostnad: kr 50.000 – 200.000,- (Avhenger av skadeomfang, størrelse på rom, og valg av materialer.)

Levetider

Badet har nådd slutten av sin tekniske levetid. Flere komponenter og konstruksjoner har alvorlige avvik:

Bilder



Toalett (ikke våtrom) Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom fra 1955 med gulvmontert toalett og synlig tilkobling til gulvavløp. Servant er plassert under vegghengt speil, og det er installert vaskemaskin i rommet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet viser tegn på slitasje, misfarging og generelle aldringstegn.
Overflaten fremstår som nedbrutt, men fortsatt funksjonell.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Naturlig aldring, mekanisk belastning over tid, UV-påvirkning og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Estetisk forringelse, redusert brukskomfort og potensiell økt risiko for ytterligere skade ved fortsatt belastning.

Anbefalt tiltak:

Vurder full utskifting av gulvbelegg dersom slitasjen er omfattende og påvirker funksjon.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Alternativt: rehabilitering med sliping og overflatebehandling dersom gulvet er av tre og har tilstrekkelig tykkelse.
Innfør vedlikeholdsplan med jevnlig rengjøring og beskyttelse mot fukt og mekanisk skade.

TG 2

Overflater - Vegger

Veggoverflater har synlig slitasje, misfarging og tegn på aldring.
Estetisk svekket, men fortsatt funksjonelle.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Naturlig aldring, påvirkning fra sollys, temperaturendringer, mekanisk belastning og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, mulig svekkelse av overflatebehandling og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflater, inkludert ny maling, tapet eller panel.
Ved omfattende slitasje: vurder utskifting av underliggende plateverk eller puss.
Etabler vedlikeholdsplan med regelmessig inspeksjon og overflatebehandling.

TG 2

Overflater - Himling

Synlig slitasje på himlinger.
Misfarging og tegn på aldring.
Generell estetisk forringelse.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Naturlig aldring over tid, påvirkning fra fukt, temperaturendringer og støv/forurensning.
Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, potensiell negativ påvirkning på inneklima og brukernes opplevelse av rommet. Ved videre forringelse kan det også oppstå svekkelser i materialets integritet.

Anbefalt tiltak:

Utskifting eller full rehabilitering av himlingene med moderne, slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer.
Vurdere himlingssystemer med forbedret akustikk og fuktbestandighet dersom det er relevant for bruken av rommet.
Samtidig oppgradering av tekniske installasjoner (f.eks. belysning, ventilasjon) dersom disse er integrert i himlingen.

TG 3

Ventilasjon

Det mangler mekanisk avtrekk på toalettrom.
Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i toalettrommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende ventilasjonsinstallasjon eller defekt avtrekksvifte.
Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, luktproblemer, økt fuktbelastning som kan føre til muggdannelse og skader på overflater og konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:

Installere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17).
Sikre tilførsel av friskluft, enten via spalteventiler eller balansert ventilasjon.
Kontrollere og eventuelt oppgradere eksisterende ventilasjonssystem for å sikre god luftutskiftning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Skader eller slitasje på innredning.
Komponentene har overskredet forventet levetid.
Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold, kombinert med normal aldring og eksponering for fukt.
Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.

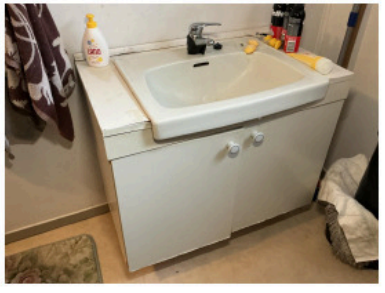
Anbefalt tiltak:

Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales.
Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset bruksmiljøet.
Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.

Levetider

Toalettrommet har komponenter og installasjoner som har overskredet sin tekniske levetid:

Bilder





Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Innvendige overflater

Beskrivelse

Denne vurderingen omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er behandlet under egne punkter. Den gir en helhetlig beskrivelse av overflatenes tilstand med fokus på slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Vurdering / Avvik

TG 3

Eldre overflater viser tegn til slitasje, misfarging og ujevnheter.
Fuktskader registrert i tilbygg inngang og over og under veranda

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Naturlig aldring av materialer kombinert med mulig utilstrekkelig fuktsikring i tilbygg og verandaområder.
Konsekvens: Økt risiko for videre fuktskader, soppvekst og redusert inneklimakvalitet. Estetisk forringelse og potensiell strukturell svekkelse over tid.

Anbefalt tiltak:

Utskifting eller full rehabilitering av overflater i berørte rom.
Undersøk og utbedre årsak til fuktinntrengning i tilbygg og ved veranda – dette kan inkludere tetting, drenering eller utskifting av bygningsdeler.
Vurder samtidig oppgradering av himling, vegger og gulv til dagens standard for fuktsikring og energieffektivitet.

Estimert kostnad:
50 000,-

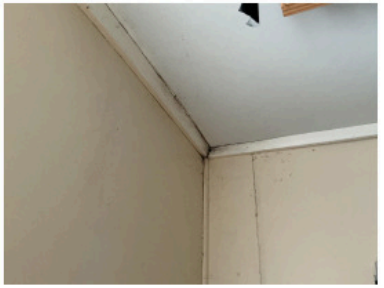
Levetider

Vegger, gulv og himling i berørte rom har nådd slutten av sin tekniske levetid.

Bilder









Kjøkken Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra byggeår 1955 består av faste installasjoner med underskap og overskap. Ventilator er montert i overskap med utblåsning gjennom vegg. Det er åpne nisjer til hvitevarer, slette fronter på innredningen, dobbel oppvaskekum med ett-greps kran, og flislagt felt mellom over- og underskap.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Synlig normal slitasje på gulvoverflater.
Mindre avvik i overflaten.
Høy alder på materialet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring og bruk over tid.
Konsekvens: Økt risiko for videre nedbrytning, redusert estetisk og funksjonell kvalitet.

Anbefalt tiltak:
Vurder full utskifting av gulvoverflater for å sikre varig funksjon og estetikk.
Ved utskifting bør det benyttes slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer tilpasset kjøkkenmiljø.

TG 2

Overflater - Vegger
Overflatene har høy alder.
Synlig normal slitasje.
Mindre avvik som ikke påvirker funksjon.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring og bruk over tid.
Konsekvens: Estetisk forringelse, mulig redusert vedheft for maling eller overflatebehandling.

Anbefalt tiltak:
Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflater ved neste vedlikeholdssyklus.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Utfør eventuell overflatebehandling (maling, puss, tapet) etter behov og teknisk tilstand.

TG 2

Overflater - Himling
Overflatene har høy alder.
Synlig normal slitasje.
Mindre avvik som ikke påvirker funksjon.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Aldring av materialer og normal bruk over tid.
Konsekvens: Estetisk forringelse, men ingen funksjonelle problemer. Kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.

Anbefalt tiltak:
Planlegg utskifting eller oppgradering av himlingsmaterialer ved neste større vedlikeholdssyklus.
Vurder bruk av moderne, vedlikeholdsvennlige materialer med lengre levetid og bedre estetikk.

TG 3

Avløp og vannrør
Avløpsrør har synlige sprekker eller utettheter.
Det mangler lekkasjesikring under oppvaskbenken.
Det er synlige lekkasjer fra rør eller koblinger.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Aldring og slitasje på avløpsrør og koblinger, samt manglende oppdatering av våtrom etter dagens krav.
Konsekvens: Økt risiko for vannskader, fuktskader og muggdannelse. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og redusert verdi på boligen.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av gamle avløpsrør til nye rør i henhold til dagens standarder.
Etablere forskriftsmessig lekkasjesikring under oppvaskbenk, inkludert bruk av vanntett membran og lekkasjesensor ved behov.
Kontroll og eventuell utskifting av rør og koblinger med lekkasjer, samt vurdering av hele rørsystemet for ytterligere svakheter.

Estimert kostnad:
50 000,-

TG 3

Avtrekk
Manglende kjøkkenavtrekk.
Vifte har synlige deformasjoner.
Kjøkkenavtrekk er blokkert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mekanisk skade på vifte og mulig tilstopping i kanalnettet. Manglende vedlikehold eller feilmontering kan være bakenforliggende årsaker.
Konsekvens: Redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og fare for luktspredning. Risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Anbefalt tiltak:
Skifte ut defekt vifte med ny, energieffektiv modell tilpasset kjøkkenets behov.
Rengjøre og eventuelt utbedre eller erstatte avtrekkskanaler.
Etablere rutiner for jevnlig kontroll og vedlikehold av avtrekkssystemet.

Estimert kostnad:
25 000,-

TG 2

Innredning
Skap og skuffer har dype riper, misfarging og løse deler.
Flere hengsler og skuffeskinner er defekte.
Benkeplate med omfattende skader: riper, flekker og vannskader.
Hvitevarer fungerer ikke som de skal og har tydelig slitasje.
Vask og armatur har lekkasjer, korrosjon og skader.
Vannstrømmen er utilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Eldre innredning fra 1955 med langvarig bruk uten vesentlig vedlikehold. Materialslitasje, fuktpåvirkning og mekanisk belastning over tid.
Konsekvens: Funksjonssvikt, risiko for ytterligere vannskader, redusert hygiene og brukervennlighet, samt lav teknisk verdi.

Anbefalt tiltak:
Full utskiftning av kjøkkeninnredning, inkludert skap, skuffer, benkeplate, vask og armatur.
Utskiftning av hvitevarer til moderne og energieffektive modeller.
Kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at lekkasjer ikke har gitt følgeskader.
Oppgradering til dagens standard for funksjon, sikkerhet og materialkvalitet.

Levetider

Overflater (gulv, vegger, himling): TG2 indikerer høy alder og estetisk forringelse, men fortsatt funksjonelle. Levetid for slike overflater er normalt 20–40 år.
Avløp og vannrør: TG3 med lekkasjer og manglende lekkasjesikring. Levetid for eldre rør er 30–50 år, men tilstanden krever utskifting.
Avtrekk: TG3 med defekt vifte og blokkert kanal. Mekaniske vifter har levetid på 10–20 år.
Innredning og hvitevarer: TG3 med omfattende slitasje og funksjonssvikt. Levetid for kjøkkeninnredning og hvitevarer er 20–30 år.

Bilder









Kjøkken Kjellerplan

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra eldre dato og består av fastmonterte underskap og overskap med slette fronter. Benkeplate er montert over underskapene. Mellom over- og underskap er veggen belagt med tapet. Det er dobbel oppvaskekum med ett-greps kran.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Skader på gulvoverflaten i eldre kjøkken i kjeller.

Årsak / Konsekvens:
Årsak kan være slitasje over tid, fuktinntrengning fra underliggende konstruksjon, eller mekanisk påvirkning.
Konsekvensene inkluderer redusert funksjon og estetikk, økt risiko for fuktskader og mulig hygienisk utfordring ved oppsprekking eller avflassing.

Anbefalt tiltak:
Fjerne eksisterende gulvoverflate og kontrollere underliggende konstruksjon for fukt eller råte.
Installere ny fuktsikker og slitesterk gulvløsning egnet for kjellerklima, gjerne med fuktsperre og god ventilasjon.
Vurdere behov for drenering eller forbedret ventilasjon i kjellerrommet.

TG 3

Overflater - Vegger
Skader på overflater.
Synlige fuktskader.
Fukt registrert i veggkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Typiske årsaker kan være lekkasje fra vanninstallasjoner, mangelfull ventilasjon, eller utettheter i yttervegg.
Konsekvens: Risiko for muggdannelse, redusert inneklima, og svekket konstruksjon over tid.

Anbefalt tiltak:
Utfør grundig fuktmåling og kartlegging av skadeomfang.

Utbedre årsaken til fukt (f.eks. lekkasje eller dårlig ventilasjon).
Skift ut skadede materialer med fuktbestandige alternativer.
Vurder forbedring av ventilasjon i kjøkkenet.

Estimert kostnad:
50 000,-

TG 2

Overflater - Himling
Himlingsflater har synlige skader.
Overflaten har fått TG 2, som indikerer moderat slitasje eller skade.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Skadene kan skyldes mekanisk påvirkning, fukt, aldring av materialer eller tidligere reparasjoner som ikke er fagmessig utført.
Konsekvens: Estetisk forringelse, mulig redusert funksjon (f.eks. lydabsorpsjon), og risiko for videre nedbrytning hvis fukt er involvert.

Anbefalt tiltak:
Skift ut skadede himlingsplater med nye, tilpasset eksisterende system.
Vurder oppgradering til mer robuste eller vedlikeholdsvennlige materialer.
Undersøk årsaken til skadene før utbedring for å hindre gjentakelse (f.eks. lekkasjer, ventilasjon, bruksslitasje).

TG 2

Avløp og vannrør
Eldre avløps- og vannrør.
Manglende lekkasjesikring under oppvaskbenken.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Rørene er sannsynligvis fra en tidligere installasjonsperiode og kan være av materialer med begrenset levetid (f.eks. kobber, støpejern eller plast med aldringsslitasje). Manglende lekkasjesikring skyldes ofte manglende krav ved opprinnelig installasjon.
Konsekvens: Økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og sekundære skader på kjøkkeninnredning og konstruksjon. Vanskeligere å oppdage lekkasjer tidlig uten lekkasjesikring.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av gamle avløpsrør til nye rør i henhold til dagens standarder.
Etablere forskriftsmessig lekkasjesikring under oppvaskbenk, inkludert bruk av vanntett membran og lekkasjesensor ved behov.
Kontroll og eventuell utskifting av rør og koblinger med lekkasjer, samt vurdering av hele rørsystemet for ytterligere svakheter.

TG 3

Avtrekk
Avtrekk mangler helt eller fungerer ikke.
Tilstandsgrad 3 (TG 3) indikerer alvorlig funksjonssvikt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende installasjon, defekt vifte, blokkert kanal eller frakoblet system.
Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, fuktproblemer, økt risiko for mugg og helseskader, samt redusert komfort og energiytelse.

Anbefalt tiltak:
Installere nytt mekanisk avtrekkssystem med tilstrekkelig kapasitet.
Sikre riktig plassering og dimensjonering av kanaler.
Integrere systemet med styring for optimal drift og energibruk.
Dokumentere tiltak og utføre funksjonstest etter installasjon.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Møier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Estimert kostnad:
25 000,-

TG 2

Innredning
Skap og skuffer: Riper, misfarging, løse deler
Benkeplate: Omfattende skader, vannskader og flekker.
Hvitevarer: Slitasje
Vask og armatur: svak vannstrøm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, fuktpåvirkning, mekanisk slitasje og aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert funksjonalitet, risiko for vannskader, hygieniske utfordringer og lav bokvalitet.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av kjøkkeninnredning inkludert benkeplate, vask og armatur.
Erstatning av hvitevarer med moderne, energieffektive modeller.
Kontroll og eventuell utbedring av vann- og avløpsinstallasjoner.
Vurder fuktsikring og ventilasjon for å hindre fremtidige skader.

Levetider

Overflater (gulv, vegger, himling): TG2 indikerer høy alder og estetisk forringelse, men fortsatt funksjonelle. Levetid for slike overflater er normalt 20–40 år.
Avløp og vannrør: TG3 med lekkasjer og manglende lekkasjesikring. Levetid for eldre rør er 30–50 år, men tilstanden krever utskifting.
Avtrekk: TG3 med defekt vifte og blokkert kanal. Mekaniske vifter har levetid på 10–20 år.
Innredning og hvitevarer: TG3 med omfattende slitasje og funksjonssvikt. Levetid for kjøkkeninnredning og hvitevarer er 20–30 år.

Bilder









Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren, hovedetasje og loft er av bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre, Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Lokale avvik varierer fra 5 til 10 mm.
Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Avvikene skyldes sannsynligvis naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, svikt i bjelkelag, eller ujevn belastning. Kan også være relatert til utførelse ved bygging.
Konsekvens: Kan gi redusert komfort, påvirke innredning og møblering, og i enkelte tilfeller indikere begynnende konstruksjonssvikt dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak:
Utfør nivåmåling over tid for å overvåke utvikling.
Vurder forsterkning eller utjevning av bjelkelag ved større avvik.
Ved rehabilitering, planlegg utskifting eller justering av etasjeskiller for å sikre planhet og stabilitet.

TG 2

Gulv på grunn
Lokale avvik varierer fra 5 til 10 mm.
Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Avvikene skyldes sannsynligvis naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, svikt i bjelkelag, eller ujevn belastning. Kan også være relatert til utførelse ved bygging.
Konsekvens: Kan gi redusert komfort, påvirke innredning og møblering, og i enkelte tilfeller indikere begynnende konstruksjonssvikt dersom utviklingen fortsetter.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Anbefalt tiltak:
Utfør nivåmåling over tid for å overvåke utvikling.
Vurder forsterkning eller utjevning av bjelkelag ved større avvik.
Ved rehabilitering, planlegg utskifting eller justering av etasjeskiller for å sikre planhet og stabilitet.

Levetider

Etasjeskiller (bjelkelag av tre): 50–80 år ved normal bruk og vedlikehold.
Gulv på grunn (betong): 80–100 år, avhengig av grunnforhold og utførelse.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Boligen har enkle og funksjonell trappeløsninger. Fra kjeller til hovedetasjen går en rett, enkel trapp, som sikrer adkomst mellom etasjene. Fra hovedplan til loftetasjen er det en 90-graders L-trapp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.
Det mangler håndlist på vegg.
Rekkverk mangler helt eller delvis.

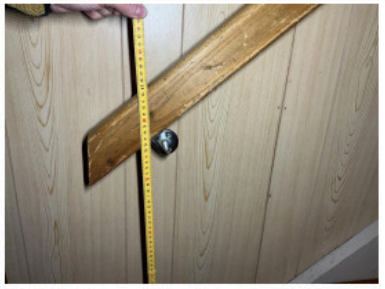
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Trappen er trolig oppført etter eldre forskrifter eller har mangelfull oppgradering ved tidligere arbeider.
Konsekvens: Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Manglende håndlist og lavt eller fraværende rekkverk gir redusert sikkerhet.

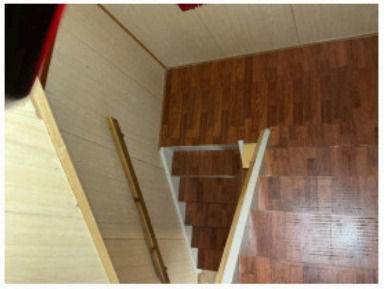
Anbefalt tiltak:
Ettermontere rekkverk i henhold til dagens krav (minimumshøyde 90 cm for trapper).
Montere håndlist på veggside i hele trappeløpets lengde.
Sikre at rekkverk er kontinuerlig og solid festet for å tåle påkjenning.

Levetider

Innvendige trapper (tre/metall): 40–60 år ved normal bruk og vedlikehold.
Levetiden kan forlenges med utskifting av slitedeler og oppgradering av sikkerhetsutstyr.

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted er montert i hovedetasjen og tilkoblet en teglsteinspipe. Feieluke er installert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Ingen dokumentasjon på utført kontroll eller feiing.
Manglende samsvarserklæring ved nyinstallasjon.
Manglende tetting mellom røykrør og skorstein.
Manglende gulvplate under ildstedet der dette kreves.
Røykrøret er støpt fast i murverket.
90-graders bend rett etter ovnen hindrer naturlig trekk.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon kan tyde på at installasjonen ikke er fagmessig utført, og gir usikkerhet rundt sikkerhet og forskriftsmessighet.
Manglende tetting og støpt røykrør kan føre til røyklekkasje, brannfare og redusert effektivitet.
Manglende gulvplate øker risikoen for brann ved glør eller varmeutslipp.
90-graders bend hindrer god trekk, som kan gi dårlig forbrenning og røyk i rommet.

Anbefalt tiltak:

Få utført kontroll og feiing av godkjent fagperson, og dokumenter dette.
Skaff samsvarserklæring fra installatør eller få ny vurdering av godkjent montør.
Utbedre tetting mellom røykrør og skorstein med godkjente materialer.
Installér godkjent gulvplate i henhold til krav.
Fjern støping rundt røykrør og etabler fleksibel tilkobling.
Vurder omlegging av røykrør for å unngå skarpe bend og forbedre trekk.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storvaan 73, 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Eldre teglsteinspipe. Ukjent tilstand
Feieluke er plassert for nær brennbart materiale (mindre enn 300 mm).
Ikke i samsvar med krav i forskrift om brannforebygging og TEK17.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Manglende oppgradering av eldre pipe og feil plassering av feieluke.
Konsekvens: Økt risiko for brannspredning og redusert sikkerhet ved fyring. Kan føre til pålegg fra brannvesen eller forsikringsmessige konsekvenser.

Anbefalt tiltak:

Skift ut eller rehabiliter teglsteinspipen med dokumentert tilstand og godkjent løsning.
Flytt feieluken eller etabler brannbeskyttende tiltak som sikrer minimum 300 mm avstand til brennbart materiale.
Utfør tilstandskontroll av hele skorsteinsløpet med fagperson (f.eks. sertifisert kontrollør eller feiermester).
Dokumenter tiltak og sørg for samsvar med TEK17 og brannforebyggende forskrift.

Levetider

Ildsteder (vedovn, peis): 20–40 år, avhengig av bruk, vedlikehold og type.
Skorstein (teglstein): 50–100 år, men krever jevnlig kontroll og vedlikehold for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

Bilder









Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftet består av innredet areal, og inkluderer terrasse og soverom.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvoverflaten viser tydelige tegn på slitasje.
Misfarging og aldring er synlig.
Overflaten fremstår som nedbrutt av tidens tann.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring, hyppig bruk, manglende vedlikehold eller eksponering for sollys og fukt.
Konsekvens: Estetisk forringelse, redusert funksjon, mulig økt risiko for skade eller ujevnheter som kan påvirke brukskomfort.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av gulvoverflaten med nytt materiale tilpasset bruksområde og belastning.
Vurder bruk av slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer ved rehabilitering.
Etabler vedlikeholdsplan for regelmessig rengjøring og overflatebehandling.

TG 2

Overflater - Vegger
Synlig slitasje på himlingsflater.
Misfarging og tegn på aldring.
Generell nedbrytning som følge av tidens tann.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring, temperatursvingninger, fuktpåvirkning og manglende vedlikehold over tid.
Konsekvens: Estetisk forringelse, potensiell svekkelse av materialets egenskaper, og mulig redusert verdi ved salg eller taksering.

Anbefalt tiltak:
Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflatene, inkludert:

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Rengjøring og overflatebehandling (f.eks. maling eller beis)
Eventuell utskifting av skadet eller nedbrutt materiale
Kontroll av underliggende konstruksjon for fukt eller skader

TG 2

Overflater - Himling
Synlig slitasje på himlingsflater.
Misfarging og tegn på aldring.
Generell nedbrytning som følge av tidens tann.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring av materialer over tid, muligens kombinert med temperatursvingninger og fuktpåvirkning.
Konsekvens: Estetisk forringelse, potensiell nedbrytning av overflatematerialer og redusert verdi eller funksjon

Anbefalt tiltak:
Utskifting eller rehabilitering av himlingsflater med moderne og fuktbestandige materialer.
Vurder samtidig isolering og lufting for å forbedre inneklima og redusere fremtidig slitasje.
Dokumenter tiltak for fremtidig vedlikeholdsplan og takstvurdering.

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Flere konstruksjonsmessige mangler er observert.
Konstruksjonen oppfyller ikke fullt ut sin tiltenkte funksjon.
Tegn til svekkelse i bæreevne eller beskyttelse mot fukt/klima.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende vedlikehold, feil i utførelse eller aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert funksjonalitet, økt risiko for følgeskader og mulig forkortet levetid.

Anbefalt tiltak:
Rehabiliter eller utskift svake eller skadede komponenter.
Sikre riktig konstruksjonsdetaljering for å hindre fremtidige fukt- og klimaskader.
Dokumenter tiltak og oppdater vedlikeholdsplan.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)
Ingen dokumentasjon på statiske beregninger foreligger.
Konstruksjonen er lukket, noe som gjør visuell kontroll og vurdering av bærende elementer vanskelig.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Loftet er innredet uten tilgjengelig statisk dokumentasjon, og konstruksjonen er ikke åpen for inspeksjon.
Konsekvens: Risiko for at konstruksjonen ikke er dimensjonert for dagens bruk, noe som kan medføre overbelastning, setningsskader eller i verste fall konstruksjonssvikt.

Anbefalt tiltak:
Utfør en grundig statisk vurdering av loftet ved hjelp av fagkyndig (ingeniør).
Åpne konstruksjonen på strategiske steder for inspeksjon av bjelkelag, opplegg og eventuelle forsterkninger.
Utarbeid og arkiver statisk dokumentasjon for fremtidig referanse og ved eventuelle eierskifter.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Det er ikke installert ventilasjon i rom for varig opphold.
Tilstandsgrad 3 (TG 3) er gitt, noe som indikerer alvorlig svikt i funksjon eller risiko for helseskade.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventilasjon kan skyldes at rommet er eldre og ikke bygget etter dagens krav til ventilasjon, eller at eksisterende anlegg er fjernet eller ute av funksjon.
Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning, risiko for mugg- og fuktskader, samt redusert komfort og helseplager for brukere av rommet.

Anbefalt tiltak:
Installere balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (eller annen egnet ventilasjonsløsning) som tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting i rom for varig opphold.

Estimert kostnad:
25 000,-

Levetider

Gulvoverflater (parkett, laminat, vinyl): 15–30 år
Veggoverflater (maling, panel, tapet): 10–25 år
Himlingsflater (maling, plater): 15–30 år
Konstruksjonsoppbygging (bjelkelag, isolasjon, dampsperre): 50–80 år
Statisk bærekonstruksjon (ved innredet loft): 50–100 år
Ventilasjonsanlegg (mekanisk/balansert): 20–30 år

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene omfatter stue, soverom og andre rom for varig opphold. Planløsningen vurderes som funksjonell og i tråd med boligens opprinnelige utforming, og inneholder nødvendige rom for en boenhet.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rom for varig opphold har to uavhengige rømningsveier eller direkte utgang til sikkert sted. Ikke alle soverom må ha vindu som rømningsvei, men minst annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.

Dagslysflate
Oppholdsrommene har tilstrekkelig dagslys og utsyn. Vindusarealet utgjør minst 10 % av gulvarealet, i tråd med ti-prosent-regelen. Dagslysfaktoren er vurdert som god.

Takhøyde
Boligen oppfyller kravene for bygg omsøkt før 01.07.2011, med minimum takhøyde på 2,0 meter.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Bilder



Stue



Loft



Kjeller

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggteknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Geologiske forhold i området gir lav til moderat risiko for radon.
Konsekvens: Selv om risikoen er begrenset, kan radon fortsatt trenge inn i boligen, spesielt ved dårlig ventilasjon eller sprekker i konstruksjonen.

Langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko, særlig økt risiko for lungekreft.

Anbefalt tiltak:
Utfør radonmåling i vinterhalvåret (15. oktober – 15. april) for å dokumentere faktiske nivåer.
Ved forhøyede verdier:
Forbedre ventilasjon, spesielt i kjeller og grunnplan.
Tetting av konstruksjonsdetaljer mot grunnen (gulv, rørgjennomføringer, etc.).
Vurder installasjon av radonsug eller trykkstyrt ventilasjon ved høye målinger.

Bilder



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Skredfare
Eiendommen er lokalisert i et område som ifølge aktsomhetskart har potensiell fare for kvikkleireskred.

Årsak / Konsekvens:
Det kan være økt risiko for grunnforhold som kan påvirke stabiliteten til bygninger og terreng, spesielt ved graving eller masseforflytning.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider.
Ved eiendomsoverdragelse bør kjøper informeres om forholdet.

TG 2

Flomfare
Ifølge aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med potensiell flomfare.

Årsak / Konsekvens:
Økt risiko for vannskader på bygninger og infrastruktur.
Kan påvirke bruk, verdi og forsikringsvilkår for eiendommen.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

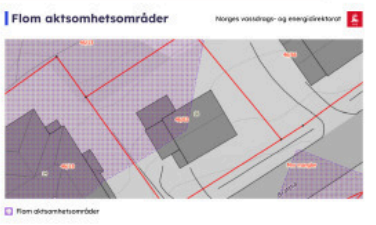
MTE AS
Foretaksnr.: 927365546
Adresse: Storveien 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Anbefalt tiltak:
Innhent hydrologisk vurdering fra fagkyndig.
Vurder flomsikringstiltak og tilpasning av bebyggelse.

Bilder





Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe luft til luft. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt nett. Vannrør er av typen kobbe. Avløpsrør består av PVC, støpejern og eldre løsninger. Vannmåler og stoppekran er montert.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vannrør (stoppekran)
Vannrør og stoppekran fungerer, men:
Ingen lekkasjestopper installert.
Rør med ukjent alder og tilstand.
Synlig irr (korrosjon) på kobberrør.
Synlige lekkasjer eller fuktmerker på koblinger eller rør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende vedlikehold og ukjent alder kan ha ført til korrosjon og lekkasjer. Fravær av lekkasjestopper øker risikoen for uoppdaget vannskade.
Konsekvens: Økt fare for vannskader, redusert funksjon og levetid på rørsystemet, samt potensiell skade på bygningsstruktur og innbo.

Anbefalt tiltak:
Installere lekkasjestopper for tidlig varsling og automatisk stenging ved lekkasje.
Kartlegge rørenes alder og materiale for å vurdere behov for utskifting.
Utskifting av korroderte kobberrør og koblinger.
Gjennomføre tilstandskontroll av hele vanninstallasjonen med fagperson.

Estimert kostnad:
50 000,-

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpssystem med ukjent alder og tilstand – ofte aktuelt i boliger fra før 1980.
Manglende lufting av avløpssystemet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Eldre boliger fra før 1980 har ofte avløpssystemer uten dokumentasjon og med mangelfull ventilasjon.
Konsekvens: Dårlig lufting kan føre til luktproblemer, vakuum i rørsystemet, redusert funksjon og økt risiko for tilbakeslag eller blokkeringer.

Anbefalt tiltak:
Utfør en tilstandsvurdering av hele avløpssystemet med kamerainspeksjon og trykktesting.
Etabler korrekt lufting via luftespalter eller luftestusser i henhold til gjeldende normer.
Vurder full utskifting av avløpsrør dersom tilstanden er dårlig og levetiden nærmer seg slutten.

TG 3

Varmtvannsbereder
Berederen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.
Varmtvannsbereder fra 2006 er tilkoblet med stikkontakt.
Drypp eller lekkasje fra sikkerhetsventil eller koblinger.
Synlige rust- eller fuktmerker på berederens overflate.
Bereder eldre enn 20 år – overskrider anbefalt levetid.
Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. (krav til fast tilkobling kom i 2010).

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Aldersrelatert slitasje, manglende oppgradering til forskriftsmessig tilkobling, og mulig korrosjon i komponenter.
Konsekvens: Økt risiko for vannskader, elektrisk feil, og redusert energieffektivitet. Potensiell fare ved lekkasje og feil tilkobling.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av bereder til ny modell med fast elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter.
Montering av dryppkar og lekkasjesikring.
Kontroll av rørkoblinger og sikkerhetsventil ved installasjon.
Vurder plassering for enkel inspeksjon og vedlikehold.

Estimert kostnad:
25 000,-

TG 3

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Utilstrekkelig luftskifte i boligen.
Ventilasjonssystemet gir ikke tilstrekkelig friskluftstilførsel.
Manglende avtrekk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Ventilasjonssystemet er enten underdimensjonert, feilinstallert eller har manglende vedlikehold. Manglende avtrekk på våtrom kan skyldes fravær av mekanisk ventilasjon eller defekt kanalføring.
Konsekvens: Dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, spesielt på våtrom. Kan også påvirke helse og komfort negativt.

Anbefalt tiltak:
Installere balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Sikre mekanisk avtrekk på alle våtrom, med tilstrekkelig kapasitet.

Utføre luftmengdemålinger og justeringer for å sikre riktig luftskifte i hele boligen.
Vurdere behov for nye ventilasjonskanaler eller rehabilitering av eksisterende.

Estimert kostnad:
100 000,-

TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Det foreligger ingen dokumentasjon på service av luft-til-luft varmepumpe de siste 2 årene.
Ukjent produksjonsår.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende vedlikehold og dokumentasjon kan skyldes fravær av serviceavtale eller manglende rutiner.
Konsekvens: Redusert energieffektivitet, økt risiko for driftsstans og forkortet levetid. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere teknisk tilstand og planlegge utskifting.

Anbefalt tiltak:
Innhent dokumentasjon fra leverandør/installatør om produksjonsår og tidligere service.
Etabler fast serviceavtale med godkjent VVS-leverandør.
Gjennomfør tilstandskontroll og funksjonstest av varmepumpen.
Vurder utskifting dersom aggregatet er eldre enn 10–15 år eller har vesentlige funksjonssvikt.

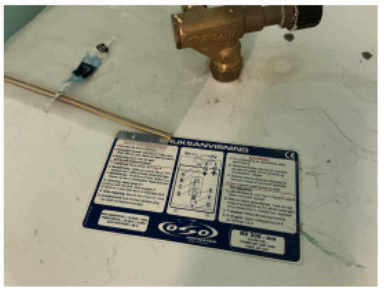
Levetider

Kobberrør (vannrør): 40–70 år
PVC-avløpsrør: 30–50 år
Støpejernsrør (avløp): 50–100 år
Stoppekran: 30–50 år
Varmtvannsbereder: 15–20 år
Luft-til-luft varmepumpe: 10–15 år

Bilder









Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår 1955 og består av synlig ledningsnett og skrusikringer. Stikkontakter og brytere er av eldre type.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ingen info
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ingen info
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ingen info
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ingen info
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ingen info
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ingen info

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ingen info
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	Ingen info

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Elektrisk anlegg fra 1955 med synlig ledningsnett og skrusikringer.
Eldre stikkontakter og brytere.
Ingen dokumentasjon på rehabilitering, vedlikehold eller kontroll.
Ukjent om arbeider er utført av registrert elektroinstallatør.
Ukjent om det er utført arbeider etter 1999.
Ingen kursfortegnelse.
TG 2 og TG 3 på flere punkter.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Anlegget er gammelt og mangler dokumentasjon, noe som tyder på manglende vedlikehold og mulig ufaglært arbeid.
Konsekvens: Økt risiko for elektrisk feil, varmgang, brannfare og fare for liv og helse. Anlegget er ikke tilpasset dagens krav til sikkerhet og belastning.

Anbefalt tiltak:
Totalrehabilitering av det elektriske anlegget anbefales sterkt.
Innhente kontroll fra registrert elektroinstallatør med tilstandsrapport og samsvarserklæring.
Oppdatere kursfortegnelse og dokumentasjon for alle installasjoner.

Skifte ut skrusikringer, stikkontakter og brytere til moderne og sikre komponenter.
Tette kabelinnføringer og sikre alle koblinger mot berøring og varmgang.

Estimert kostnad:
150 000,-

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere:
Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje.
Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Slokkeutstyr:
Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet.
Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Etter gjennomgang av sjekklisten for det branntekniske anlegget i boligen, konkluderes det med at alle relevante krav er oppfylt. Dette gir et solid grunnlag for trygghet ved brann og viser at boligen er godt tilrettelagt for både varsling, slokking og evakuering.

Bilder





2004





Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Brattlia 16	4 481 855,-	2 919 928,-	2 200 000,-	−638 073,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt - Detaljert	527 206,-			527 206,-
Sum	**5 009 061,-**	**2 919 928,-**	**2 200 000,-**	**−110 867,-**

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av boligens tekniske verdi tas det utgangspunkt i gjenanskaffelsesverdi, som representerer kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i dag, basert på gjeldende regelverk og byggekostnader.

Fradragsfaktorer:
Det benyttes et lineært fradrag basert på bygningens alder og forventet teknisk levetid.
Høy slitasje gir ytterligere fradrag utover aldersfradraget.
Skader og mangler som påvirker byggets tekniske funksjon gir direkte fradrag.
Avvik fra dagens tekniske krav, som brannsikkerhet, energiytelse og universell utforming.
Uferdige arbeider.

Generelt sett er teknisk verdi på tomt i hovedsak basert på pris på råtomt, areal, parkering, trær, busker, utvendig vann- og avløpssystem samt andre faktorer som beliggenhet, størrelse, og utviklingspotensial. Imidlertid er det viktig å merke seg at tomtens alder vanligvis ikke påvirker den tekniske verdien direkte, fordi selve tomten ikke blir "eldre" på samme måte som bygninger eller maskineri gjør.

Brattlia 16
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storvaan 73 9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

MTE AS

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Brattlia 16

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

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

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med blandet bolig- og næringsstruktur, der prisnivået generelt er lavere enn i sentrale deler av Finnsnes. Etterspørselen er moderat, og markedet preges av stabile priser med begrenset omsetning. Nærhet til skole og industri gir området en praktisk verdi, men det trekker ikke opp prisnivået nevneverdig. Tomter og boliger i Finnfjordbotn handles ofte til mellomnivå sammenlignet med mer attraktive boligstrøk i kommunen.

Områdebeskrivelse

Brattlia 16 ligger i et rolig og etablert boligområde i Finnsnes, i Senja kommune. Området har kort vei til både sentrum og naturskjønne omgivelser, med gode turmuligheter i nærområdet. Det er gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør det praktisk for barnefamilier.
Eiendommen har greie solforhold. Adkomsten er enkel via lokale veier, med kort kjøreavstand til E6 og videre forbindelser mot Tromsø og Narvik. Det finnes også gode kollektivtilbud med bussforbindelser fra Finnsnes sentrum.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Tromsø Sentrum	160,0 km	Tromsø er den største byen i Nord-Norge og et regionalt knutepunkt for handel, utdanning og kultur.
Harstad	130,0 km	Harstad er kjent for sin maritime industri og kulturtilbud, og ligger sørvest for Finnsnes.
Bardufoss Lufthavn	45,0 km	Nærmeste flyplass med både sivile og militære flyvninger. Viktig transportknutepunkt.
Senja Nasjonalpark/ Ånderdalen	60,0 km	Fantastisk naturområde med fjell, innsjøer og turmuligheter – populært for friluftsliv.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen for Finnfjordbotn ble vedtatt 6. oktober 1983. Den gjelder for området på bakken og vannoverflaten, og er laget etter plan- og bygningsloven fra 1985 eller tidligere. Planen har egne skriftlige bestemmelser og har formål boligbygging. Boligområdet er merket som felt A4 i planen.

Rettigheter

Eiendommen ligger i Senja kommune, gnr. 46, bnr. 63. Den ble opprettet 2. juni 1954, og har senere vært gjennom kommuneendringer i 2020 og 2024.
Asbjørn A. A. Berntsen fikk hjemmel til eiendomsrett 11. desember 2001 for kr 100 000.
Det er tinglyst følgende heftelser:

1955: Bestemmelse om vannledning.
1974: Avtale om grunnavståelse til veglys.

Eldre dokumenter og servitutter fra hovedbruket er ikke overført til denne utskriften.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 600 000,-

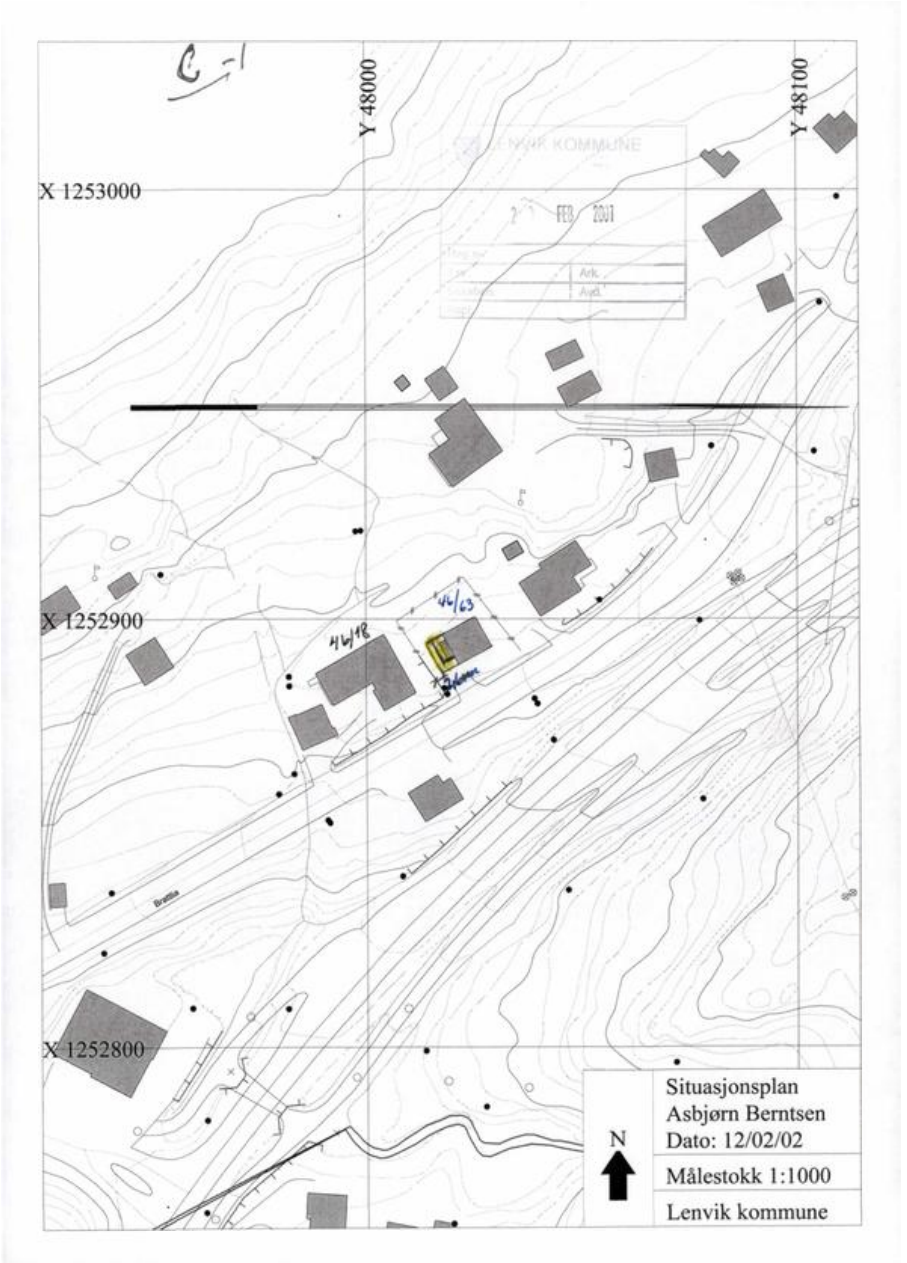
Signatur

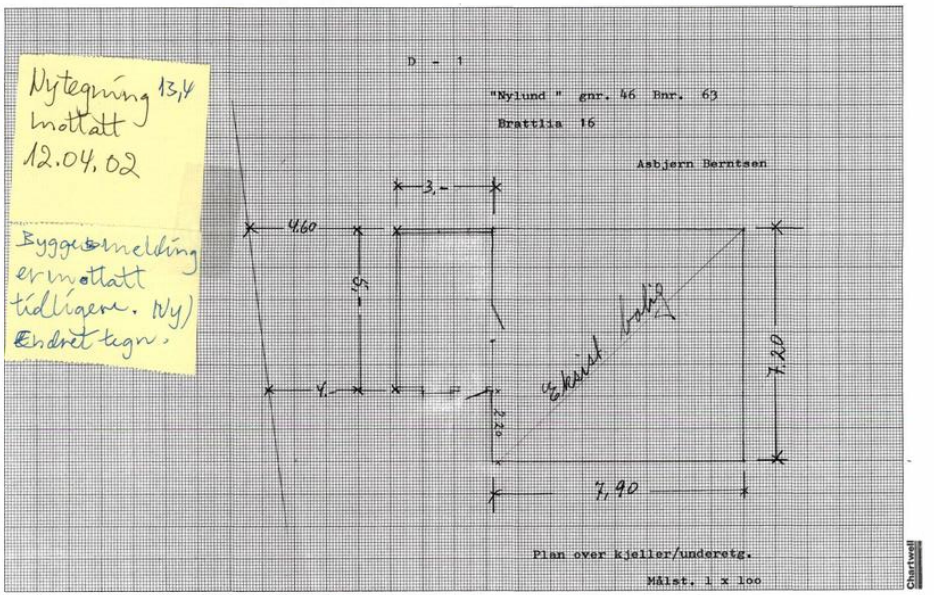
Signatur

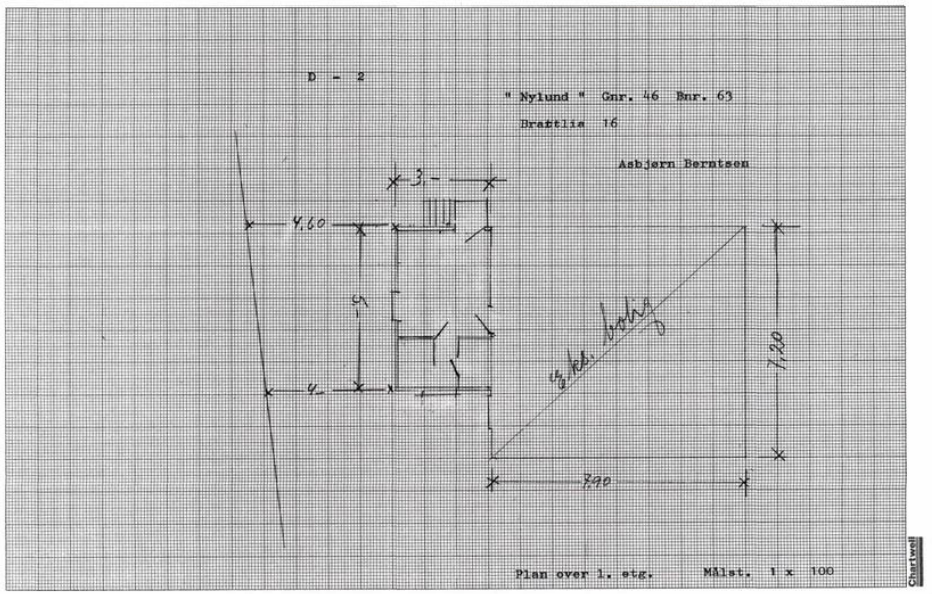
Sørreisa - 31.10.2025
Sted - Dato

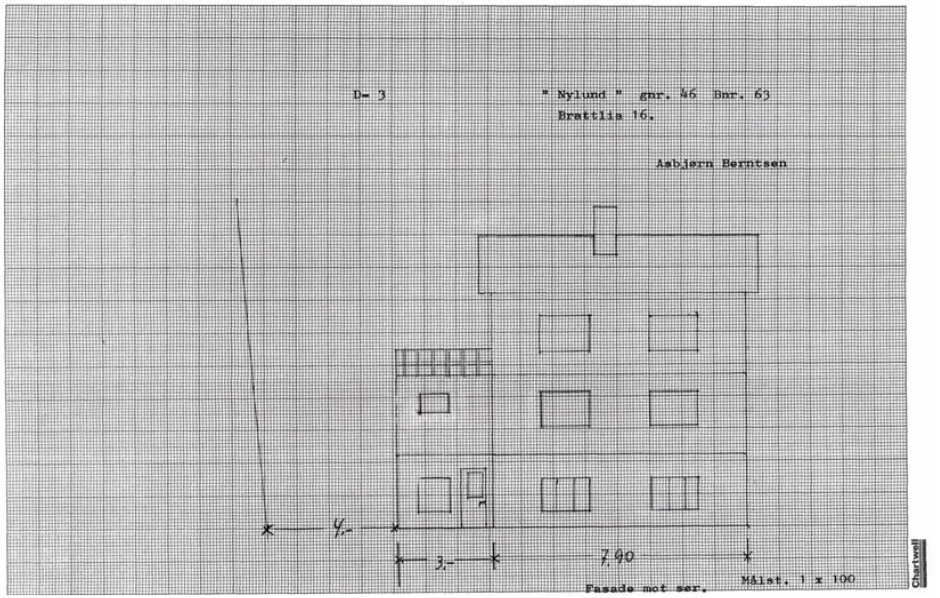
Raymond Meier
Digitalt undertegnet av Raymond Meier
DN: C=NO, E=raymond@mte-as.no, O=MTE AS, CN=Raymond Meier
Plassering: Sørreisa
Årsak: Signatur
Dato: 2025.10.31 11:21:44+01'00'

BYGNINGSSAKKYNDIG RAYMOND MEIER


C-1
Y 48000
Y 48100
X 1253000
X 1252900
X 1252800
46/63
46/18
Bruna
FEB 2002
Ark.
Avd.
N
Situasjonsplan
Asbjørn Berntsen
Dato: 12/02/02
Målestokk 1:1000
Lenvik kommune


Nytegning 13,4
mottatt
12.04.02
Byggemelding
er mottatt
tidligere. Ny/
Endret tegn.
D - 1
"Nylund" gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16
Asbjern Berntsen
4,60
3,-
5,-
7,20
7,90
Plan over kjeller/underetg.
Målst. 1 x 100
Chartwell

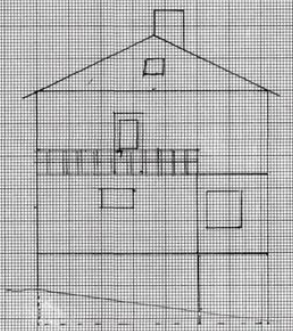

D - 2
" Nylund " Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16
Asbjørn Berntsen
3.-
4.60
5.-
4.-
7.90
7.90
Plan over 1. etg. Målst. 1 x 100
Chartwell


D- 3
" Nylund " gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16.
Asbjørn Berntsen
4.-
3.-
7.90
Fasade mot ser. Målst. 1 x 100
Chartwell

D - 4

"Nylund" Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16

Asbjørn Berntsen



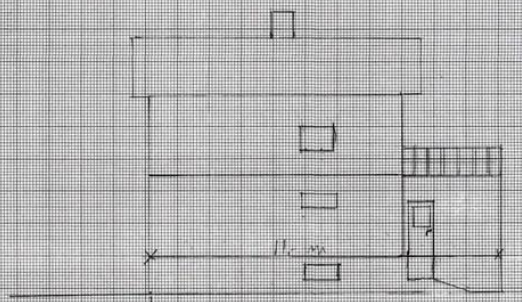
Fasade mot vest Målst. 1 x 100

Chartwell

D-5

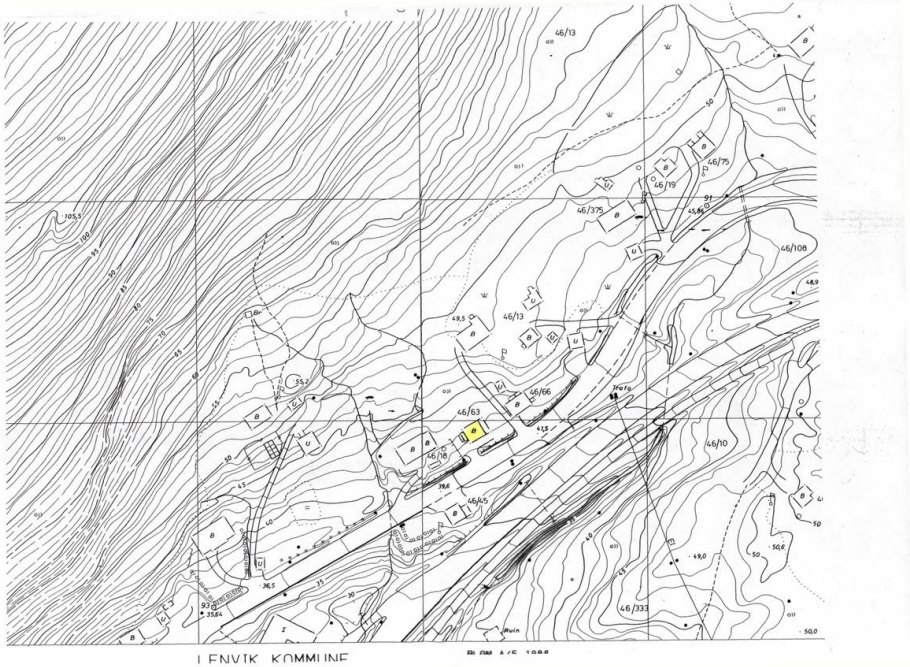
Eiendom "Nylund" Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16

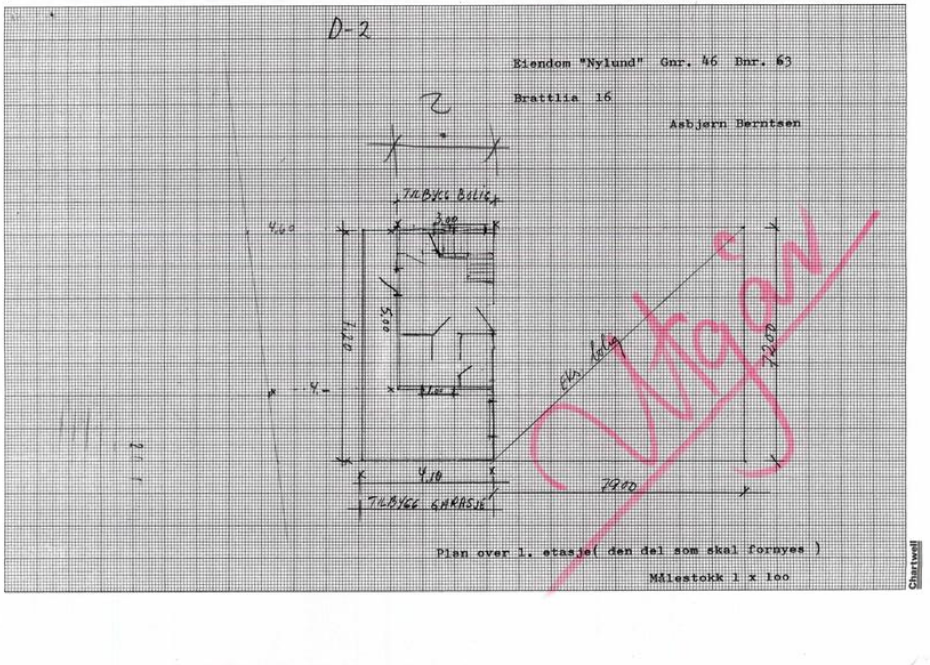
Asbjørn Berntsen

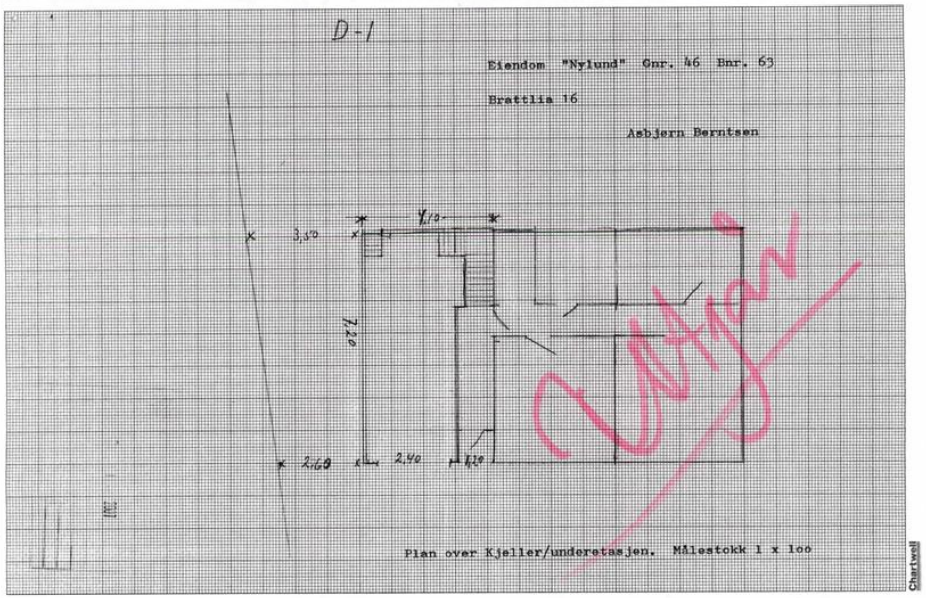


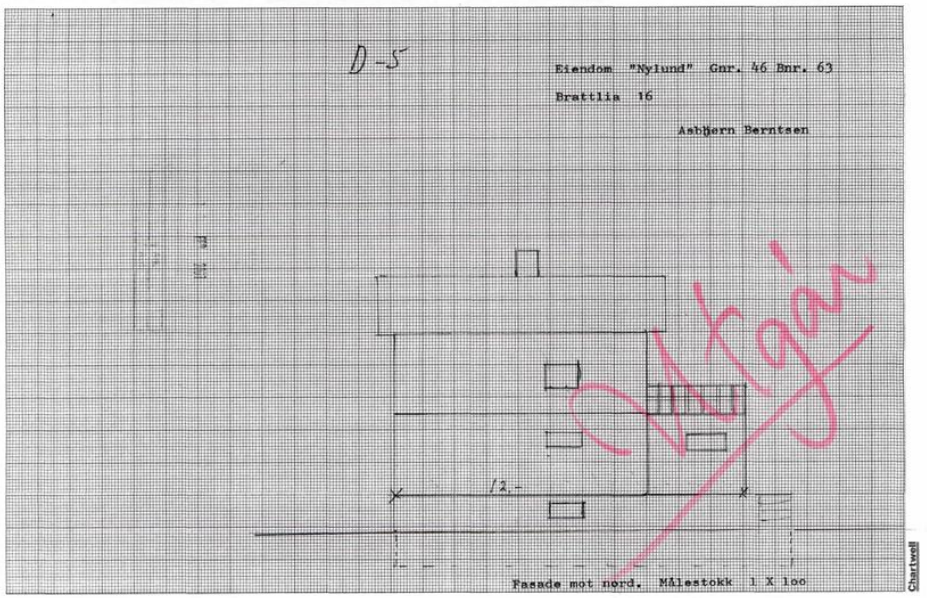
Fasade mot nord. Målestokk 1 X 100

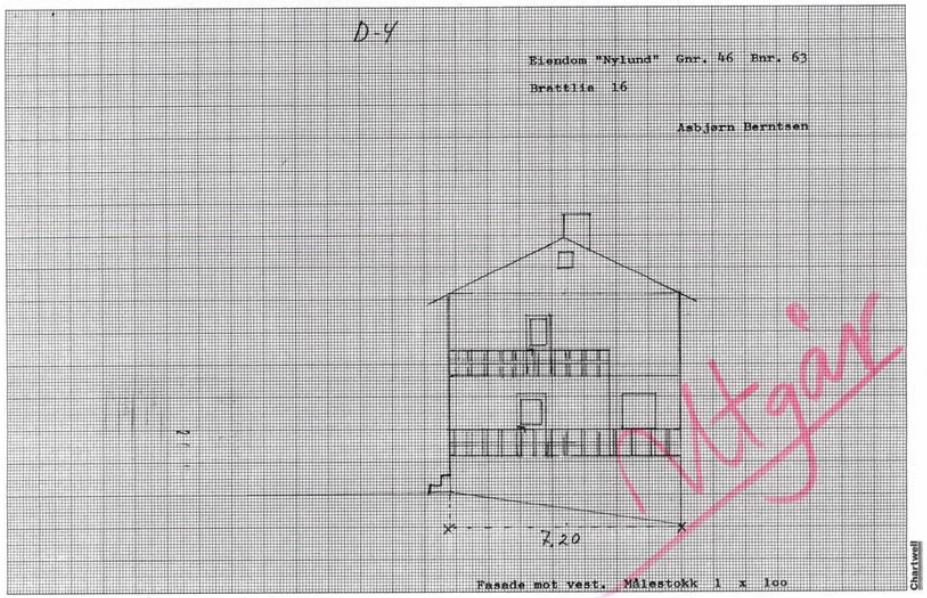
Chartwell

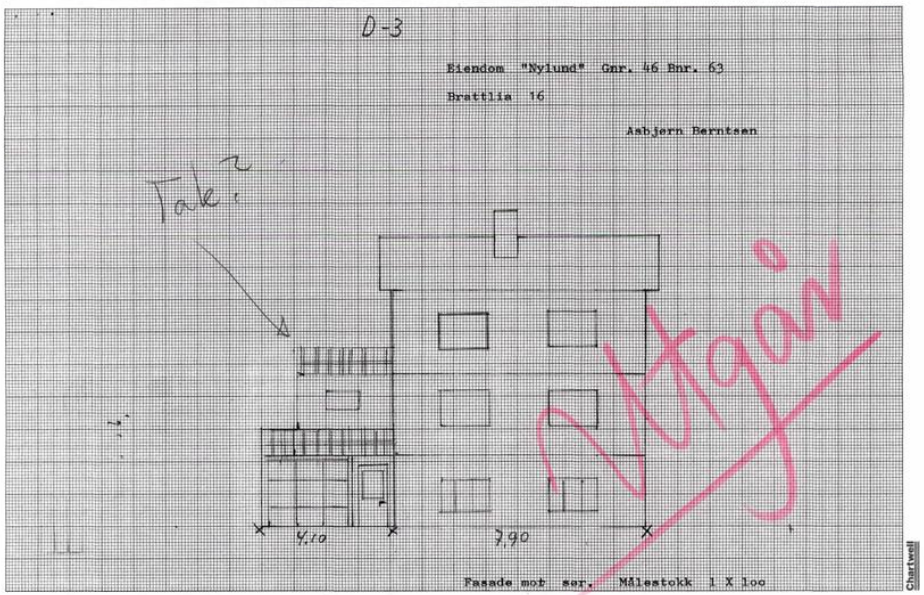

46/13
46/375
46/19
46/75
46/108
46/66
46/63
46/18
46/10
46/45
46/333
LENVIK KOMMUNE


D-2
Eiendom "Nylund" Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16
Asbjørn Berntsen
TILBYGG BALKONG
TILBYGG GARASJE
Plan over 1. etasje(den del som skal fornyes)
Målestokk 1 x 100
Avtegn


D-1
Eiendom "Nylund" Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16
Asbjørn Berntsen
3,40
1,20
2,60
2,40
1,10
Plan over Kjeller/underetasjen. Målestokk 1 x 100


D-5
Eiendom "Nylund" Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16
Asbjørn Berntsen
12,-
Fasade mot nord. Målestokk 1 X 100


D-4
Eiendom "Nylund" Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16
Asbjørn Berntsen
7,20
Fasade mot vest. Målestokk 1 x 100
Utgår


D-3
Eiendom "Nylund" Gnr. 46 Bnr. 63
Brattlia 16
Asbjørn Berntsen
Tak
4,10
7,90
Fasade mot ser. Målestokk 1 X 100
Utgår

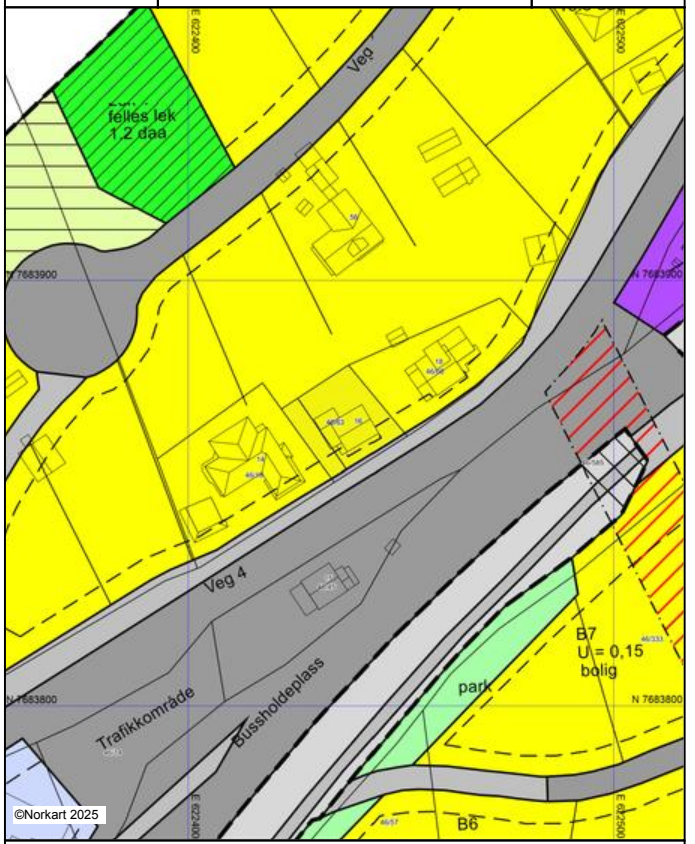
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/63
Adresse: Brattlia 16
Dato: 27.10.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Senja kommune

Grunnkart

Eiendom: 46/63
Adresse: Brattlia 16
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

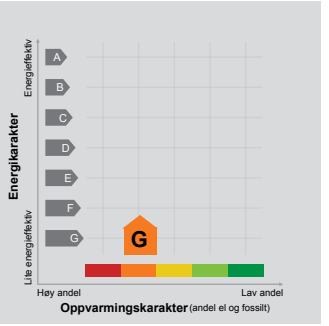
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

ENERGIATTEST

Adresse	Brattlia 16
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191737423
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186887
Dato	04.11.2025



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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	186
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

77 84 55 99

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

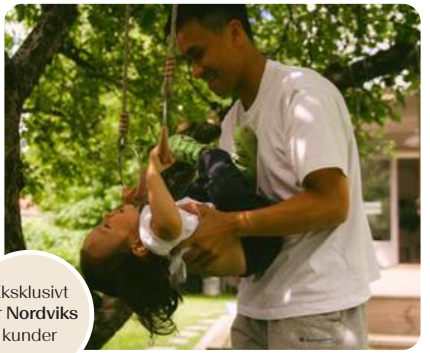
Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0086/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brattlia 16 9300 FINNSNES

Betegnelse: Gnr 46, bnr 63 (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