NORDVIK

# Sven Eidissens vei 70

5 soverom | 193 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Sven Eidissens vei 70

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
25 Nabolagsprofil
27 Vedlegg
30 Tilstandsrapport
56 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema


Salgsoppgave produsert 13.10.2026









# Nøkkelinformasjon

Sentrumsnær enebolig med godkjent utleiedel! Fantastisk utsikt, gode solforhold og dobbelgarasje.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 500 000,-** |
| Omkostninger | **88 590,-** |
| Totalpris | **3 588 590,-** |
| BRA-i | **193 kvm** |
| Soverom | **Hoveddel 3/utleiedel 2** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1971** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Sven Eidissens vei 70, presentert av Nordvik Finnsnes!

Ønsker du deg en bolig med fantastisk beliggenhet med nærhet til skole, barnehage, sentrum og idrettsfasiliteter bør du ta en titt her! Dette hjemmet byr på godkjent utleiedel med 2 soverom, hoveddel med 3 soverom, dobbelgarasje, flott tomt og kort vei til det meste. Hoveddelen har fantastisk utsikt over Olderhamna og gode solforhold med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Boligen fremstår med en del vedlikeholdsbehov, noe som er ypperlig for deg som ønsker å sette ditt eget preg på hjemmet og bidra med litt egeninnsats. Med godkjent utleiedel har du mulighet for gode leieinntekter som også er skattefrie så lenge du selv er bosatt i hoveddelen.

Sjekk ut videovisningen!

# Planløsning




Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
28-0066/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44, bnr 628 (ideell andel 1/1)  i Senja kommune

**Selgere**
Randi Annie Eriksens dødsbo

**Kjøpesum og omkostninger**
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 290,- (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**
1971

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3 i hoveddel og 2 i utleiedel. Soverom i utleiedel opplyses i takst å være for lite.

**Arealer**
BRA-i: 193 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 238 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 91 kvm. Bod hoveddel, gang hoveddel, vaskerom hoveddel, vindfang utleiedel, gang utleiedel, soverom 1 utleiedel, soverom 2 utleiedel, bad utleiedel, stue utleiedel, kjøkken utleiedel, vaskerom utleiedel, bod 1 utleiedel, bod 2 utleiedel
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, hobbyrom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad, stue
BRA-e: 4 kvm. Utebod 1, utebod 2
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 29 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 41 kvm. Garasje
Total BRA: 41 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen etter ombygging/tilbygg. Det er derfor ikke mulig å si om
dagens bruk av boligen er godkjent.
Et av soverommene i utleiedelen er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.
Vaskerommet i underetasjen er utvidet ved at veggen mot tidligere bod er fjernet, slik at boden nå inngår i vaskerommet. På godkjente tegninger datert 10.05.1990 er arealet vist som bod. Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom) er en søknadspliktig bruksendring, og det er foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent. Romfordelingen avviker fra godkjente tegninger. Et slikt avvik kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader. Eier bør avklare med kommunen om endringen må omsøkes.

Se nærmere meglers kommentar til lovlighet under

punktet brukstillatelse/ferdigattest

**Innhold**
Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Hoveddel: Stue, kjøkken, bad, to soverom, kontor, bod, gang og entré.
Utleiedel: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, disponibelt rom, to boder, to ganger og entré.

Kommentarer vedrørende byggegodkjenninger finner du under punktet "brukstillatelse/ferdigattest".

**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.

**Parkering**
Eiendommen har dobbelgarasje, samt biloppstillingsplass fremfor garasjen og på baksiden av boligen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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. Eventuell kommentar: Det er et tilbygg fra ca. år 2000. Det ble brukt arkitekt, og entreprenør. Ut over det kjenner jeg ikke nærmere detaljer.

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

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Iht. matrikkelen er den Enebolig med hybel/sokkelleilighet.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

**Bygningssakkyndig**
Fredrik Tollefsen

**Byggemåte**
ENEBOLIG

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

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

Utvendig:

Taktekking TG3:
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er shinge på saltak. Hoveddelen har trobord som undertak, mens undertak og oppbygging på tilbygget er ukjent. Tekkingen er undersøkt fra bakkenivå. Det er utført kontrollmåling av fukt i trobord, med måleresultat 23,8 vekt-%.

Takrenner, nedløp og beslag TG2:
På taket er det ventilasjonshatter og pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp er også av metall.

Takkonstruksjon/Loft TG3:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen er et sperretak. Hoveddelen har kaldloft med tilkomstluke. På tilbygget er det ikke etablert tilkomstluke. Fuktkvoten i trobord er målt til 23,8 vekt-% (Protimeter MMS3).

Skorstein over tak TG IU:
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Skorsteinen er en teglsteinspipe og er inntekket med pipebeslag.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.3.18.4 / §2-9
Skorsteinen over tak er ikke inspisert på nært hold på grunn av manglende adkomst, og er kun vurdert

skjønnsmessig fra bakkenivå.
Avskalling, riss, løse fuger og utette beslag som ikke er synlige fra bakkenivå, kan være uoppdaget.
Skorsteinen bør inspiseres på nært hold når det er etablert forsvarlig tilkomst på taket.

TGIU er satt fordi skorsteinen over tak ikke kunne inspiseres på nært hold på grunn av manglende adkomst, jf. A.3.18.4 / §2-9.

Yttervegger/Veggkonstruksjon TG2:
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med trekledning.

Vinduer TG3:
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass.

Ytterdører TG2:
Ytterdørene i boligen består av malte balkongdører av tre med tolags glass, ytterdører i treverk i 1. etasje, enkel kjellerdør i tre og enkle boddører i tre.

Balkong, veranda og utvendig trapp - øst TG3:
Altanen mot øst ligger over boligrom, med adkomst fra stuen i 1. etasje. Dekket og tekkingen er folie, og rekkverket er av malt tre. Det er utført kontrollmåling av fukt, uten indikasjon på skadelig fukt.

Balkong, veranda og utvendig trapp - vest TG2:
Verandaen mot vest er en understøttet veranda med adkomst fra bakkenivå og fra soverom i 1. etasje. Konstruksjonen er åpen, med søyler og dragere av tre på betongfundamenter. Trappen er av strekkmetall, hviler på terreng og er festet i verandaen. Dekket er av impregnerte bord, og rekkverket er av malt tre. Mellom bjelkene er det metallplater som danner tak over inngangspartiet til underetasjen.

Utvendige trapper TG2:
Den utvendige trappen er utført i impregnert tre. Konstruksjonen har søyler og dragere på betongfundamenter, og er understøttet og forankret i vegg.

Innvendig:

Overflater gulv TG2:
Gulvene har parkett og tregulv, med fliser i gang og ved ildsted.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner TG2:
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Radon
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsikring.
Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet i NGUs aktsomhetskart for radon.
Boligen er ikke utført med radonsperre og det foreligger ikke radonmåling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen TG2:
Det er mursteinspipe.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) TG2:
Gulvene har betong og vinylbelegg, og veggene har betong/mur, malte plater og tapet. Veggene er utforet, og det er brukt asfaltimpregnert forhudningspapp, som er konstruksjonsoppbygging og materialbruk med kjent risiko. Hulltaking er utført fra kjøkkenet i underetasjen. Måleresultatet var 21,4 vekt-%.

Krypkjeller tilbygg TG2:
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren under tilbygget mot øst er inspiserbar innvendig. Det er utført kontrollmåling av fukt mot bjelke i etasjeskillet, med måleresultat 20,3 vekt-%

Krypkjeller entrè TG2:
Krypkjelleren under entreen har ikke adkomst og er ikke undersøkt innvendig. Det tas spesifikt forbehold på grunn av manglende adkomst til krypkjelleren.

Innvendige dører TG2
Innvendige dører er formpressede dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG2
Skadedyr og fuktkrevende insekter er vurdert samlet for alle bygningsdeler. Det er spor etter skadedyr av ukjent omfang, i form av ekskrementer på kaldloftet.

VÅTROM

Vaskerom hoveddel i underetasje

Generell TG3
Veggene har baderomsplater og malt mur, himlingen har malte plater og gulvet er malt betong. Rommet varmes med stråleovn på vegg og har mekanisk avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Sluket er et jernsluk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Fuktmåling er i en tilgjengelig luke i vegg på vaskerommet, og hulltaking var derfor ikke nødvendig. Måleresultatet var 21,4 vekt-%

Bad i 1 etasje/hoveddel
Generell
Veggene har våtromsbelegg , himlingen har malte plater og gulvet har vinylbelegg. Våtromsbelegget er tettesjikt på både gulv og vegg, og tettesjiktet er synlig. Rommet varmes med stråleovn på vegg og har mekanisk avtrekk. Sanitærutstyret består av toalett, dusjkabinett og nedfelt servant. Sluktypen er ukjent. Det tas spesifikt forbehold fordi sluket ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Dokumentasjon for våtrom TG2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Overflater vegger og himling  TG2
Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malte plater.

Overflater gulv TG1
Gulvet har vinylbelegg. Fallet er målt med laservater i to retninger: fra toalett til sluk 40 mm og fra dør til sluk 40 mm.

Vanntett sjikt, membran og sluk Bad TG3
Tettesjiktet på gulvet er våtromsbelegget, og tettesjiktet på veggene er baderomsplater. Sluket er av plast.
Toalettet er vegghengt med innebygd sisterne.
Tettesjiktet er ikke dokumentert.

Sanitærutstyr og innredning TG2
Sanitærutstyret består av badekar, vegghengt toalett og nedfelt servant med innredning.

Ventilasjon TG2
Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjon våtrom TG1
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra trappeløp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert.
Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Kjøkken utleiedel
Overflater og innredning TG3
Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Gulvet har gulvbelegg på betongdekke. Det er avsatt plass til stekeovn og kjøleskap.

Avtrekk TG2
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hoveddel
Overflater og innredning TG2
Benkeplate av laminat som er delvis belagt med flis. Gulvet har parkett. Innredningen har slette fronter. Det er avsatt plass til stekeovn, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Avtrekk TG2
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger TG2
Vannledningene er av glødde kobberrør. Stoppekranen er en kuleventil og er plassert i vaskerommet i hoveddelen i underetasjen.

Innvendige avløpsrør TG2
Avløpsrørene er av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), med periodevis avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannsbereder/tank TG2
Boligen har to varmtvannsberedere, én på ca. 100 liter og én på ca. 150 liter, plassert i vaskekjelleren i utleiedelen i underetasjen.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Anlegget har automatsikringer. Sikringsskapene er plassert i bod i utleiedelen i underetasjen og i entreen i 1. etasje. Samsvarserklæring på arbeider foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Tillegg B-1.b
Det er tegn på termiske skader på elektrisk materiell (kabler, brytere, downlights eller stikkontakter).
· Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Konsekvens/tiltak

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

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann
· Tillegg B-1.b

KONSEKVENS
Termiske skader er tegn på varmgang, som kan utvikle seg til brann.
TILTAK
Materiell med tegn på termiske skader må kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person.
· Tillegg B-1.b
KONSEKVENS
Løse kabler er utsatt for mekanisk skade og belastning i koblingspunktene, med risiko for brann og støt.
TILTAK
Kablene bør festes av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold
Branntekniske forhold er kontrollert visuelt. Kontrollen omfatter synlige deler av brannskiller, rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere, slokkeutstyr og komfyrvakt der dette er aktuelt. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet.

Fuktsikring og drenering TG2
Alderen på fuktsikring og drenering er ukjent.
Grunnmuren har utvendig fuktsikring med knasteplast.

Grunnmur og fundamenter TG2
Grunnmuren er av betong og lettklinker. Fundamenttypen er ukjent.

Terrengforhold TG3
Eiendommen ligger i skrående terreng. Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmuren.

Oljetank TG3
Det er registrert påfyllingsrør til nedgravd oljetank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

· A.3.18.3-1
Det er ingen tilkomst til skorsteinen der det er krav til det.
· A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.
· A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet, og det mangler rekkverk i trappen.
· A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.
· A.2.14.1-2–6
Boligen er ikke utført med radonsperre og det foreligger ikke radonmåling.
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Tillegg B-1.b
Det er tegn på termiske skader på elektrisk materiell (kabler, brytere, downlights eller stikkontakter).
· Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
· Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
· §2-21
Røykvarslere og håndslukkeutstyr er eldre enn angitt brukstid.
Konsekvens/tiltak
· A.3.18.3-1
KONSEKVENS
Uten sikker tilkomst kan feiing og tilsyn av skorsteinen ikke utføres forsvarlig, og ferdsel på taket gir fallfare. Feieren kan avstå fra å feie, og manglende feiing kan gi økt brannrisiko.
TILTAK
Det bør etableres godkjent tilkomst til skorsteinen i samråd med feiervesenet.
· A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.
· A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lavt rekkverk, for store åpninger og trapp uten rekkverk gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger sikrer mot fall, og det bør monteres rekkverk i trappen.
· A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.
· A.2.14.1-2–6
KONSEKVENS
Radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyet radonnivå over tid gir økt risiko for helseskader.
TILTAK
Det bør gjennomføres radonmåling. Viser målingen verdier over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m$^3$, bør det gjennomføres tiltak.
· Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget

slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter kan være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann
· Tillegg B-1.b
KONSEKVENS
Termiske skader er tegn på varmgang, som kan utvikle seg til brann.
TILTAK
Materiell med tegn på termiske skader må kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person.
· Tillegg B-1.b
KONSEKVENS
Løse kabler er utsatt for mekanisk skade og belastning i koblingspunktene, med risiko for brann og støt.
TILTAK
Kablene bør festes av kvalifisert elektrofaglig person.
· Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
· Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
· §2-21
KONSEKVENS
Utstyr som er eldre enn angitt brukstid, kan svikte, noe som gir sen varsling og redusert rømningstid ved brann.
TILTAK
Røykvarslerne og slukkeutstyr må skiftes.

Garasje
Byggeår 2000
Frittstående garasje fundamentert med plate på mark og ringmur, med betonggulv. Ytterveggene er uisolert trekonstruksjon med trepanel utvendig. Taket er saltak med sperretak, tekket med metallplater. Garasjen har to leddporter med vedlikeholdsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Innbo og løsøre**
Boligen har frittstående hvitevarer. Hvitevarer som forefinnes på visning medfølger i handelen.
Innbo og løsøre som er på eiendommen ved visning vil medfølge i salget.
Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere enn hva som er forevist på visning.

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**
Eiendom en har to godkjente bruksenheter som fritt kan leies ut.
Utleien er skattefri i kjeller dersom du selv bebor hoveddelen.
Boligens to bruksenheter står i dag tom og ny eier kan dermed selv fastsette leiepris.

# Energi og oppvarming

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen oppvarmes med vedfyring og panelovner i hoveddelen. Utleiedelen oppvarmes med panelovner. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke opplysning om boligens strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 32 111,-pr. 2026

Kommunale avgifter per år er stipulert til kr 32 111,- og inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør kr. 5100,- av de kommunale avgiftene for inneværende år.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 31 491,- pr år.

Boligen selges med fullmektig og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om andre kostnader knyttet til boligen. Det kan derfor eksistere kostnader ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 5 100,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 747 603,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 990 410,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Gjensidige
Polisenr: 82213632

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen selges med fullmektig som ikke har opplysninger om boligens TV og internett forbindelse. Telenor opplyser på sine nettsider at TV og trådløst bredbånd kan leveres til denne adressen. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 205 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i skrående terreng med gruset adkomst og plen. Adkomst deles med nabo. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

**Adkomst**
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, videre til privat innkjørsel sammen ned naboeiendommen. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

**Radonmåling**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om radonmåling av boliger, men ved utleie er det krav til at utleier skal ha kontroll på radonforekomst.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Finnsnes, med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. I nærområdet finner du både barnehager og skoler, mens Finnsnes sentrum byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og øvrige fasiliteter. For den turglade er Varden og nærliggende turområder lett tilgjengelig, med gode muligheter for å komme seg ut og nyte naturen.
Det er også kort vei til kollektivtilbud, og Finnsnes er et naturlig knutepunkt for regionen. Fra sentrum er det forbindelse med både buss og hurtigbåt, blant annet til Tromsø og Harstad. Beliggenheten gir dermed en god kombinasjon av nærhet til sentrum, daglige servicetilbud, skole og barnehage, samtidig som natur- og friluftsområder ligger like i nærheten.

**Bebyggelse**
Eiendommen er bebygd med enebolig og dobbelgarasje.

**Offentlig kommunikasjon**
Næremeste bussholdeplass er Finnsnes barneskole med 9 ulike linjer, som er ca. 0,2 km fra boligen. Nærmeste kollektivknutepunkt er Finnsnes kai. Herfra går det hyppige avganger med buss og båt til blant annet Tromsø og Harstad. Det er også under én time med flybuss til Bardufoss lufthavn. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

**Skoler og barnehager**
Barnehager:

Blomli barnehage (1-5 år)
Preg barnehager Heimly (0-5 år)
Berglia barnehage (1-5 år)

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

Sport/Fritid:
Finnsnes idrettspark
Feel24 Finnsnes
Family Sports Club Finnsnes

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger byggegodkjente tegninger av nybygg bolig datert 23.07.1970 med revidering datert 02.02.1971
Tiltaket har midlertidig brukstillatelse datert juni 1971 med følgende merknader:
1. Avsluttende malerarbeid i hybelleilighet
2. Utvendig puss grunnmur
3. Ute trapp

Arbeidene må ferdigstilles og besiktes innen juni 1971 for utstedelse av ferdigattest. Ifølge Matrikkel er bygningen registrert tatt i bruk 01.07.1973. Megler gjør oppmerksom på at det ikke er mulig å uthente ferdigattest på tiltak utført før 01.01.1998.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg (tørkerom i kjeller der det i dag er veranda over) datert 18.06.1990 som stemmer delvis med dagens bruk. Vaskerom i kjeller er utvidet, tiltaket er søknadspliktet. Tiltaket mangler brukstillatelse/ferdigattest. Ferdigattest kan ikke uthentes på tiltaket med samme begrunnelse som ovenfor.

Det foreligger byggegodkjente tegning av tilbygg ved inngangsparti hovedplan datert 14.06.1999 som stemmer med dagens bruk. Tiltaket mangler brukstillatelse/ferdigattest hos kommunen.

Byggegodkjente tegninger stemmer med dagens bruk ved unntak av overbygd inngangsparti ved kjellerinngang som ikke er ikke byggesøkt, tiltaket kan være søknadspliktig hos kommunen. Det er krav til ferdigattest for tiltak etter 01.01.1998.

Det bemeres at eiendommen er registrert i SEFRAK registeret med ID nummer 1931 10 71. Dette innebærer at eier må søke om alle endringer som foretas på bygningen. Les mer under overskriften "SEFRAK"

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje med rammetillatelse datert 26.06.2000 som stemmer med dagens bruk, bygningen er registrert tatt i bruk med tiltaket mangler ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat innkjørsel. Brøyting, strøing og vedlikehold av egen vei må derfor påregnes. Innkjørsel deles med naboeiendommen, Lovin Hagens vei 10. Eiendommen eier også en del av veiarealet foran boligen, samt areal foran og ved siden av garasjen. Se vedlagt eiendomskart for nærmere angivelse av eiendomsgrensene.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert etter Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes), med Plan-ID: 341.
Hvorav 1058 m² av eiendommen er regulert til boligbebyggelse, 76 m² er regulert til fortau og resterende 70 m² er regulert til vei.

Reguleringsplan under arbeid:
- Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes, med Plan-ID: 201901. Planlegging er igangsatt.

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune, med Plan-ID: 202103. Planlegging er igangsatt.
- Kommunedelplan for de bynære områder, med Plan-ID: 201601. Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning.

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

5530/44/628:
15.11.1991 - Dokumentnr: 5457 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:977
Beskrivelse: Eiendom med gnr. 44, bnr. 977 har rett til å bruke den veien som er lagt over denne eiendommen, gnr. 44, bnr. 628 til Evenstad for personbiler og mindre kjøretøy.

15.11.1991 - Dokumentnr: 5457 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:977
Beskrivelse: Eier av denne eiendommen, gnr. 44, bnr. 628

har rett til å utvide boligen på eiendommen etter godkjenning av bygningsrådet i Lenvik.

Servitutter kan utleveres ved 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.

**Verneklasse/SEFRAK**
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark). SEFRAK ID nummer 1931 10 71. Dette innebærer at eier må søke om alle endringer som foretas på bygningen. Les mer under overskriften "SEFRAK"

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
"Diverse" er et samlepunkt over forhold som interessenter bes være oppmerksom på.

Megler gjør oppmerksom på at eiendommen selges på vegne av et dødsbo ved fullmektig. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om boligen. 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.

Megler gjør videre oppmerksom på at det er såkalte lovlighetsmangler, altså at boligen er endret i forhold til byggegodkjente tegninger og at tiltak mangler ferdigattest. Du kan lese mer om dette under punktet "brukstillatelse/ferdigattest".

Videre er det en SEFRAK registrering ved bygget, se mer om dette under punktet "SEFRAK".
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

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

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

Nedenfor finner du punktvis hvilke avvik som er avdekket ved bygningsdelene og hvilke konsekvenser og tiltak som bør iverksettes etter anbefalinger fra takstmannen ved TG3 og TG2.

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

Taktekking
Vurdering av avvik: Taktekkingen har funksjonssvikt. Det er forhøyede fuktmålinger i trobord og sperre, og trobordene har fukt/råteskader.
Shingeltekkingen har passert erfaringsbasert funksjonstid på 18 år. Shingelen er forvitret og alderssvekket, og takflaten har mose og lav som følge av manglende renhold.

Fukt/råteskadene svekker trobordene. Ved fortsatt vanninntrengning er det risiko for ytterligere råteskader i trobord og sperrer.
Taktekkingen må utbedres eller skiftes, og råteskadde trobord må skiftes. Omfanget av fukt- og råteskadene i trobord og sperrer bør kartlegges nærmere av fagperson før utbedring. Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, med vanninntrengning og ytterligere fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Alderen og tilstand på tekkingen tilsier at hele taktekkingen bør skiftes.
Mose og lav holder på fukt og kan bryte ned shingelen ytterligere, med økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon med fare for ytterligere fukt/råteskader.
Mose og lav bør fjernes fra takflaten som normalt vedlikehold frem til tekkingen utbedres eller skiftes.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
Det tas spesifikt forbehold for taktekkingen på grunn av manglende adkomst. Tekkingen er kun vurdert fra bakkenivå. Skader, utettheter og svekkelser i tekking, beslag og gjennomføringer som ikke er synlige fra bakkenivå, kan være uoppdaget. TG 3 er satt fordi det er

konstatert fukt- og råteskader i trobordene under tekkingen. Tekkingen har i tillegg symptomer på svekkelse og har passert erfaringsbasert funksjonstid.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har fuktskjolder og forekomst av svertesopp. Trobordene har fukt/råteskade. Tettingen og tettelisten rundt tilkomstluken er mangelfull.
Ventileringen og luftingen av yttertaket er begrenset. Deformerte pappkubbinger ved takfoten hindrer stedvis luftgjennomstrømningen.
Det er målt fuktverdi i konstruksjonen, med verdi på 23,8 vekt-%. Tettingen av dampsperren er mangelfull ved gjennomføring for ventilasjonsrør og ved elektriske gjennomføringer.
Fuktnivået i takkonstruksjonen har tidvis ligget høyt nok til at overflatesopp har etablert seg. Stiger fuktnivået ytterligere, eller holder det seg høyt over tid, kan råtesopp etablere seg og svekke konstruksjonen. Årsaken til fuktskjoldene og forekomst av sopp må avklares og evt utbedres.
Fukt/råteskader svekker trobordene. Uten utbedring er det risiko for ytterligere råteskader i trobord og tilstøtende sperrer. Råteskadde trobord må skiftes, og fuktkilden må utbedres.
Utett tilkomstluke kan slippe varm og fuktig inneluft opp på kaldloftet, med risiko for kondens og ytterligere fuktbelastning på trobord og sperrer.
Tilkomstluken bør tettes tilstrekkelig. Begrenset lufting gir dårligere uttørking av takkonstruksjonen og kan bidra til ytterligere fuktskader i trobord og sperrer. Luftingen ved takfoten bør utbedres slik at luftgjennomstrømningen sikres. Forhøyd fuktverdi i trevirket gir grunnlag for videre soppvekst og råte i takkonstruksjonen. Fuktbelastningen må utbedres, og fuktforholdene i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere av fagperson.
Utette gjennomføringer kan slippe varm og fuktig inneluft opp på kaldloftet, med risiko for kondens og ytterligere fuktbelastning på takkonstruksjonen. Dampsperren bør tettes rundt gjennomføringen for ventilasjonsrør og rundt de elektriske gjennomføringene.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
Møblering og lagrede gjenstander på kaldloftet har begrenset inspeksjonen.
Skader i de tildekkede delene av kaldloftet kan være uoppdaget.
Ny inspeksjon bør gjennomføres når kaldloftet er ryddet.

Takkonstruksjonen på tilbygget er ikke undersøkt, fordi det mangler adkomst og ikke er etablert tilkomstluke. Tilstanden til takkonstruksjonen på tilbygget er ukjent. Siden det er konstatert fukt/råteskader i hoveddelens tak, kan tilsvarende skader ikke utelukkes.
TG 3 er satt fordi det er konstatert fukt/råteskade i trobordene, med forhøyd fuktverdi i konstruksjonen. I tillegg er det fuktskjolder, mangelfull tetting rundt tilkomstluke og begrenset lufting av yttertaket. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer
Enkelte vinduer har råteskader, og det er fuktmerker innvendig. Beslag, vannbord og omramming er mangelfulle. Beslagene har feil fall og mangler oppbrett i endene, og omrammingen støter mot beslagene.
Funksjonstest av vinduer har avdekket avvik ved vinduenes åpne- og lukkefunksjon. De forseglede glassene har passert erfaringsbasert funksjonstid på 35 år. Vinduene er værslitte utvendig.
Glasset i vinduet til kjøkkenet i underetasjen har sprekker.
Råteskadene kan utvikle seg videre så lenge trevirket fuktes opp. Det er risiko for ytterligere råte i karm og ramme og for fukt inn i veggen rundt vinduene.
Vinduer med råteskader må utbedres eller skiftes. Omfanget av råteskadene bør kartlegges nærmere.
Beslag med feil fall og uten endeoppbrett kan lede vann inn mot karm og vegg, og omramming som støter mot beslaget, kan trekke til seg fukt. Dette gir risiko for råte i vinduer og omramming og for fukt i veggen rundt vinduene.
Beslag og omramming bør utbedres eller skiftes. Avvik ved åpne- og lukkefunksjonen kan gi trekk og redusert brukbarhet, også som rømningsvei der det er aktuelt. Vinduenes åpne- og lukkefunksjonen bør utbedres.
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for punktering av flere glass, med kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til punktering, og ha en plan for utskifting av glass eller vinduer. Værslitt overflatebehandling gir trevirket dårligere beskyttelse mot fukt, med risiko for ytterligere oppfukting og råte i karm og ramme. Vinduer bør overflatebehandles utvendig som normalt vedlikehold. Sprukket glass er svekket og har mistet funksjon. Glasset/vindu bør skiftes.
TG 3 er satt fordi det er råteskader på enkelte vinduer. I tillegg er vinduene værslitte, det er punkterte og sprukne glass, mangelfulle beslag og omramminger, avvik ved åpne- og lukkefunksjonen og de forseglede glassene har passert erfaringsbasert funksjonstid, jf. kostnadsestimatet er beregnet for vinduer med råteskader og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Balkong, veranda og utvendig trapp - øst
Altanen mot øst ligger over boligrom, med adkomst fra stuen i 1. etasje. Dekket og tekkingen er folie, og rekkverket er av malt tre. Det er utført kontrollmåling av fukt, uten indikasjon på skadelig fukt.
Rekkverket er værslitt. Mose hindrer avrenningen fra altanen. Overgangen mellom rekkverk og tettesjikt er utett. Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Erfaringsbasert funksjonstid.
Konstruksjonen over det innvendige rommet har ingen ventilering eller lufting. Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.
Værslitt overflatebehandling gir trevirket dårligere

beskyttelse mot fukt, med risiko for oppsprekking og på sikt råte i rekkverket. Rekkverket bør overflatebehandles eller skiftes.
Begrenset avrenning kan gi stående vann på tettesjiktet, som kan øke belastningen på skjøter og overganger, med risiko for lekkasje til rommet under. Mose bør fjernes som normalt vedlikehold, slik at avrenningen fungerer tilfredsstillende. Utettheten kan gi vannlekkasje inn i konstruksjonen og til rommet under, med påfølgende fuktskader. Overgangen mellom rekkverk og tettesjikt må tettes. Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt i tettesjiktet, med fuktbelastning på underliggende konstruksjon mot boligrommet. Utskifting av tettesjiktet må planlegges, og tettesjiktet bør kontrolleres jevnlig for tegn til svikt frem til utskifting.
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt i tettesjiktet, med fuktbelastning på underliggende konstruksjon mot boligrommet. Utskifting av tettesjiktet må planlegges, og tettesjiktet bør kontrolleres jevnlig for tegn til svikt frem til utskifting.
Uten lufting kan fukt som kommer inn i konstruksjonen ikke tørke ut tilstrekkelig, det er risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Det må etableres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn. Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.
TG 3 er satt fordi altanen ligger over innvendig rom og ikke har ventilering eller lufting. I tillegg er overgangen mellom rekkverk og tettesjikt utett, mose hindrer avrenningen, tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon og rekkverket er værslitt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Vaskerom hoveddel
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert helhetlig tettesjikt på vegg og gulv. Rommet er bygget før år 2000 og har en eldre våtromsløsning med malt betong og mur.
Sluket har rust. Gulvet har saltutslag. Avtrekksviften har ikke tilstrekkelig tilluft. Det mangler ventiler eller luftespalte som gir tilluft til rommet. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Uten tettesjikt er tilstøtende konstruksjoner ikke beskyttet mot bruksvann og lekkasjevann, og det er risiko for fuktskader. Ved kontroll i tilliggende konstruksjon er det påvist kritisk fuktnivå. Det må etableres tettesjikt på gulv og vegger dersom rommet fortsatt skal brukes som våtrom.
Rust i et eldre jernsluk kan gi gjennomtæring og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader. Eldre jernsluk har heller ikke klemring for tilslutning av tettesjikt. Sluket må skiftes når våtrommet rehabiliteres. Saltutslag viser at det transporteres fukt gjennom betonggulvet.
Fuktbelastningen kan ha sammenheng med forholdene som er beskrevet under rom under terreng og under fuktsikring og drenering. Fuktforholdene i gulvet bør undersøkes nærmere før rommet rehabiliteres. Manglende tilluft gir redusert luftskifte, med risiko for kondens og økt fuktbelastning i rommet.
Det bør etableres tilluft til rommet. TG 3 er satt fordi våtrommet er bygget før år 2000 og ikke har helhetlig tettesjikt på vegg og gulv. I tillegg er det rust i sluk, saltutslag på gulv og utilstrekkelig tilluft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utleiedel Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er utettheter i tettesjiktet på vegg og gulv. Det er utettheter rundt rørgjennomføringene. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluket.
Det er svertesopp på gulv og fuger. Det mangler mulighet for renhold under dusjkabinettet. Viften har ikke tilstrekkelig tilluft og avtrekk. Servanten har riss.
Våtromsbelegget som utgjør tettesjiktet, er fra før år 2000 og har passert erfaringsbasert funksjonstid.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Utetthetene kan gi vanninntrengning bak belegget og inn i tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader. Tettesjiktet må fornyes. Utette rørgjennomføringer kan gi vanninntrengning bak tettesjiktet ved gjennomføringene, med påfølgende fuktskader. Rørgjennomføringene må tettes når tettesjiktet fornyes. Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, som kan øke belastningen på skjøter og utettheter i tettesjiktet, med fare for lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
Fallforholdene må utbedres når våtrommet rehabiliteres. Svertesopp viser at overflatene holder seg fuktige over tid, og kan ha sammenheng med utilstrekkelig fall og ventilasjon. Overflatene bør rengjøres, og årsakene bør utbedres når våtrommet rehabiliteres. Uten tilkomst for renhold kan det samle seg smuss og fukt under kabinettet, med risiko for tilstopping, soppvekst og vann ut på gulvet. Det bør sikres tilkomst for renhold og inspeksjon under dusjkabinettet. Utilstrekkelig ventilasjon gir redusert luftskifte, med risiko for kondens, soppvekst og økt fuktbelastning i rommet. Ventilasjonen i rommet bør utbedres. Riss i servanten kan utvikle seg til sprekk og lekkasje. Servanten bør skiftes. Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, med vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Alder og tilstand tilsier at våtrommet må rehabiliteres i sin helhet.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Slukets type og tilstand og tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er ukjent, og skader kan være uoppdaget.
TG 3 er satt fordi våtrommet er bygget før år 2000, tettesjiktet har passert erfaringsbasert funksjonstid, og det er registrert utettheter i tettesjiktet og

rundt rørgjennomføringer. I tillegg er det utilstrekkelig fall til sluk, svertesopp, manglende mulighet for renhold under dusjkabinett, utilstrekkelig
ventilasjon og riss i servant.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vaskerom utleiedel
Veggene og gulvet er malt betong, og himlingen har malte plater. Rommet varmes med stråleovn på vegg og ventileres kun med lufteventil eller vindu.
Det er opplegg for vaskemaskin og veggarmatur. Sluket er et jernsluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tettesjikt på vegg eller gulv. Rommet er bygget før år 2000 og har en eldre våtromsløsning med malt betong. Sluket har mye rust. Det er svertesopp på vegg og gulv. Rommet har ikke tilstrekkelig avtrekk. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Uten tettesjikt kan bruksvann og lekkasjevann trekke inn i betongen og videre til tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader.
Det må etableres tettesjikt på gulv og vegger dersom rommet fortsatt skal brukes som våtrom. Omfattende rust i et eldre jernsluk gir risiko for gjennomtæring og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader. Sluket må skiftes. Svertesopp viser at overflatene holder seg fuktige over tid. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for ytterligere soppvekst og dårligere inneklima.
Overflatene bør rengjøres, og fuktbelastningen bør utbedres. Utilstrekkelig avtrekk gir redusert luftskifte, med risiko for kondens, fuktskader og ytterligere soppvekst i rommet.
Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk/tilluft fra rommet. TG 3 er satt fordi våtrommet er bygget før år 2000 og ikke har tettesjikt på vegg og gulv. I tillegg er det mye rust i sluk, svertesopp på vegg og gulv og utilstrekkelig avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad hovedplan
Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelsen av vanntett sjikt og øvrige skjulte detaljer i våtrommet er ikke dokumentert. Uten dokumentasjon er utførelsen av skjulte detaljer som gjennomføringer, overgang mellom gulv og vegg og tilslutning til sluk ukjent, og usikkerheten om utførelseskvaliteten øker. Dokumentasjon på utførelsen bør etterspørres hos utførende. TG 2 er satt fordi utførelsen av våtrommet ikke er dokumentert.
Overflater, vegger og himling: Baderomsplatene er løse i hjørnene. Platene er ikke fuget i hjørnene og er ikke montert tilstrekkelig langt inn i hjørnelisten. Fugen mellom bunnlisten og baderomsplatene har svikt i vedheften. Løse plater, åpne hjørner og bunnfuger gir åpninger der vann kan trenge inn til platekjernen, med risiko for svelling og delaminering av platene. Følgene for tettefunksjonen er omtalt under vanntett sjikt.
Platene bør festes, og hjørner og bunnfuge bør fuges i henhold til produsentens anvisning.
FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
Det tas spesifikt forbehold for §2-2 fordi overflatene bak badekaret ikke er inspisert på grunn av manglende adkomst. Skader på plater og fuger bak badekaret kan foreligge uten at de er fanget opp. TG 2 er satt på grunn av løse baderomsplater i hjørnene, manglende fuging og svikt i vedheft i fugen mot bunnlisten.

Sanitærutstyret består av badekar, vegghengt toalett og nedfelt servant med innredning. Innredningen ved servanten har delaminering. Delaminert overflate gir fukt adgang til platekjernen, med risiko for ytterligere svelling og skade på innredningen. Innredningen bør utbedres eller skiftes. TG 2 er satt fordi innredningen har skade i form av delaminering. Ventilasjon: Luftespalten for tilluft til våtrommet er ikke tilfredsstillende. Manglende overstrømning gir redusert luftskifte, med risiko for kondens og økt fuktbelastning i våtrommet. Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte eller annen overstrømning til våtrommet. TG 2 er satt fordi overstrømningen (tilluften) til våtrommet ikke er tilfredsstillende.

Kjøkken utleiedel:
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Avtrekket over kokesonen er ikke tilfredsstillende. Konsekvens/tiltak. Utilstrekkelig avtrekk gir dårligere fjerning av matos og fukt, med risiko for økt fuktbelastning i kjøkkenet. Avtrekket bør utbedres, eller ventilatoren bør skiftes. TG 2 er satt fordi forsert avtrekk ikke er tilfredsstillende.

Kjøkken hoveddel:
Parketten har fuktskader ved kjøleskap. Fuktsøk med fuktindikator ga utslag på fuktskadet området ved kjøleskapet, og det er svertesopp eller muggsopp. Flisene på benkeplaten har riss og sprekker. Fuktskadet parkett kan svelle og sprekke opp ytterligere, og fukten kan ha trukket ned i undergulvet. Omfanget av fuktskaden bør avklares og utbedres, og skadet parkett bør skiftes.
Utslaget tyder på at fukten fortsatt er til stede, og sammen med soppveksten gir det risiko for ytterligere fukt- og soppskader i gulvkonstruksjonen. Omfanget av fukt og soppvekst i gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere av fagperson. Riss og sprekker kan slippe vann ned i underlaget for flisene, med risiko for skader på underliggende konstruksjon. Skadet fliser bør skiftes. TG 2 er satt fordi det er fuktskade i parketten og tegn på skadelig fukt med svertesopp eller muggsopp ved kjøleskapet, og fordi innredningen har riss og sprekker i flisene på benkeplaten. Avtrekk: Kjøkkenventilatoren har passert erfaringsbasert funksjonstid på 15 år. På grunn av alder har kjøkkenventilatoren usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, være oppmerksom på tegn til svikt, og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt. TG 2 er satt fordi kjøkkenventilatoren har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Innvendige vannledninger
Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet og klamret. Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Rør som får bevege seg, kan gi trykkslag og støy, og over tid mekanisk belastning som kan løsne rør og skjøter, med risiko for lekkasje. Rørene bør klamres. Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for lekkasje fra vannledningene, med påfølgende vannskader. Vannledningene bør kontrolleres av rørlegger, og utskifting bør planlegges. TG 2 er satt fordi vannrørene ikke er tilstrekkelig klamret, og fordi vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder og materiale.

Innvendige avløpsrør
Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke påvist. Avløpsrørene er ikke tilstrekkelig klamret og festet. Avløpsrørene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Uten lufting over tak kan vannlåser suges tomme, med kloakklukt i boligen og dårligere avløpsfunksjon. Det bør avklares om avløpsanlegget er luftet over tak, og lufting bør etableres dersom den mangler. Mangelfull klamring kan gi endret fall og påkjenninger på rørene, med risiko for sprekker, brudd i skjøter og lekkasje. Rørene bør festes tilstrekkelig. Passert funksjonstid gir økt risiko for lekkasje i plastrørene. Avløpsrørene bør kontrolleres av rørlegger, og utskifting bør planlegges. TG 2 er satt fordi lufting over tak ikke er påvist, avløpsrørene ikke er tilstrekkelig klamret, og rørene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder og materiale.

Ventilasjon
Det mangler overstrømningsventiler mellom rommene. Manglende overstrømning gir redusert luftskifte, med risiko for kondens og økt fuktbelastning i boligen. Det bør etableres overstrømning mellom rom med tilluft og rom med avtrekk. TG2 er satt fordi det mangler overstrømningsventiler mellom rom med tilluft og avtrekk.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederene har passert erfaringsbasert funksjonstid på 20 år. På grunn av alder har varmtvannsberederene usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt, og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt. TG 2 er satt fordi varmtvannsberederne har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

El anlegg
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er tegn på termiske skader på elektrisk materiell (kabler, brytere, downlights eller stikkontakter). Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter kan være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann. Termiske skader er tegn på varmgang, som kan utvikle seg til brann. Materiell med tegn på termiske skader må kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person. Løse kabler er utsatt for mekanisk skade og belastning i koblingspunktene, med risiko for brann og støt. Kablene bør festes av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold
Branntekniske forhold er kontrollert visuelt. Kontrollen omfatter synlige deler av brannskiller, rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere, slokkeutstyr og komfyrvakt der dette er aktuelt. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Røykvarslere og håndslukkeutstyr er eldre enn angitt brukstid. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Utstyr som er eldre enn angitt brukstid, kan svikte, noe som gir sen varsling og redusert rømningstid ved brann. Røykvarslerne og slukkeutstyr må skiftes.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering
Branntekniske forhold er kontrollert visuelt. Kontrollen omfatter synlige deler av brannskiller, rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere, slokkeutstyr og komfyrvakt der dette er aktuelt. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Røykvarslere og håndslukkeutstyr er eldre enn angitt brukstid. Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Utstyr som er eldre enn

angitt brukstid, kan svikte, noe som gir sen varsling og redusert rømningstid ved brann. Røykvarslerne og slukkeutstyr må skiftes.

Grunnmur og fundamentering
Grunnmuren har riss og sprekker. Årsaken er ikke avdekket. Maling og puss flasser av, og den utvendige murpussen har riss og sprekker. Riss og sprekker kan slippe fukt inn i grunnmuren og kan, avhengig av årsaken, utvikle seg videre. Forholdet kan ha sammenheng med skjevhetene som er målt i gulvene i underetasjen.
Rissene bør utbedres og overvåkes, og årsaken bør undersøkes nærmere av fagperson dersom de utvikler seg.
Skadet puss gir grunnmuren dårligere beskyttelse mot fukt og frost, med risiko for ytterligere avflassing. Skadet puss og maling bør utbedres. Grunnmuren er ikke inspisert under terreng på grunn av nedfylling, og ikke innvendig på grunn av innkledning. Riss, sprekker og fuktskader på de skjulte delene av grunnmuren kan være uoppdaget. TG 2 er satt fordi grunnmuren har riss og sprekker og skader på puss og maling.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet, og det mangler rekkverk i trappen. Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette. Boligen er ikke utført med radonsperre og det foreligger ikke radonmåling.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er tegn på termiske skader på elektrisk materiell (kabler, brytere, downlights eller stikkontakter).
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Røykvarslere og håndslukkeutstyr er eldre enn angitt brukstid.
Uten sikker tilkomst kan feiing og tilsyn av skorsteinen ikke utføres forsvarlig, og ferdsel på taket gir fallfare. Feieren kan avstå fra å feie, og manglende feiing kan gi økt brannrisiko.
Det bør etableres godkjent tilkomst til skorsteinen i samråd med feiervesenet.
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.
For lavt rekkverk, for store åpninger og trapp uten rekkverk gir fallrisiko, særlig for barn.
Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger sikrer mot fall, og det bør monteres rekkverk i trappen.
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.
Radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyet radonnivå over tid gir økt risiko for helseskader.
Det bør gjennomføres radonmåling. Viser målingen verdier over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³, bør det gjennomføres tiltak.
Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20.
Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter kan være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll.
En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget.
Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved.
Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann. Termiske skader er tegn på varmgang, som kan utvikle seg til brann. Materiell med tegn på termiske skader må kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person. Løse kabler er utsatt for mekanisk skade og belastning i koblingspunktene, med risiko for brann og støt.
Kablene bør festes av kvalifisert elektrofaglig person.
Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
Utstyr som er eldre enn angitt brukstid, kan svikte, noe som gir sen varsling og redusert rømningstid ved brann. Røykvarslerne og slukkeutstyr må skiftes.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Boligen står i dag tom og det er derfor mulig med en rask overtagelse. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort enn hva som er forevist på visning.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**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.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade levert av fotograf Steffen Fossbakk på kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 113 175,- 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
Selgers egenerklæringsskjema datert 24.09.26
Tilstandsrapport datert
Byggegodkjente tegninger nybygg enebolig m/ hybel datert 23.07.70 og 02.02.71
Byggegodkjente tegninger tilbygg enebolig, innredning sokkel datert 18.06.90
Byggegodkjente tegninger tilbygg enebolig datert 01.07.99
Byggegodkjente tegninger dobbelgarasje datert 27.06.00
Situasjonsplan nybygg garasje datert 27.06.00
Midlertidig brukstillatelse enebolig m/hybel, sokkelleilighet datert 19.10.71
Reguleringsplankart
Eiendomskart med grenser
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 13. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93813008

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

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

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

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

# Sven Eidissens vei 70

Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Finnsnes barneskole (1-7 kl.)**<br>344 elever, 29 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Nordborg ungdomsskole (8-10 kl...**<br>75 elever, 7 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl...**<br>301 elever, 25 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Nordborg videregående skole**<br>150 elever, 7 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| **Senja vgs. Finnfjordbotn**<br>270 elever, 11 klasser | 6 min<br>4.4 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Finnsnes barneskole**<br>Totalt 9 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| **Bardufoss lufthavn** | 40 min |

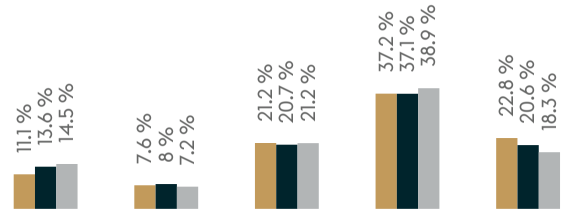
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Blomli barnehage (1-5 år)**<br>45 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Preg barnehager Heimly (0-5 år...**<br>52 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Berglia barnehage (1-5 år)**<br>32 barn | 17 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Olderhamna** | 5 min |
| **Rema 1000 Finnsnes** | 9 min |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

### Kvalitet på skolene

Bra 70/100

### Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Finnsnes barne- og ungdomsskol... | 5 min |
| Finnsnes idrettspark | 16 min |
| Feel24 Finnsnes | 13 min |
| Family Sports Club Finnsnes | 22 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

### Gateparkering
Lett 81/100

### Støynivået
Lite støynivå 80/100




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

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
24. sep. 2026

**Oppdragsnummer**
28-0066/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES

**Meglerfirma**
Nordvik Finnsnes

**Selgere**
Kjell Gunnar Eriksen, Astrid Bredal Eriksen, Ronald Eriksen

**Fullmektige**
Ronald Eriksen for Kjell Gunnar Eriksen, Astrid Bredal Eriksen

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
2. desember 2002

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Randi Annie Eriksen

**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: 82213632
Forsikret i: Gjensidige

## 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

**Eventuell kommentar:** Det er et tilbygg fra ca. år 2000. Det ble brukt arkitekt, og entreprenør. Ut over det kjenner jeg ikke nærmere detaljer

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

**Beskriv:** Har ikke privat vannforsyning osv.

**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?**
Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
Ja

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**
Ja

**Beskriv:** Iht. matrikkelen er den Enebolig med hybel/sokkelleilighet.



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

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

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

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

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

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

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

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

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 28-0066/26**

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## BRATAKST

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

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

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

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

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




**Rapportansvarlig**

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

**Medansvarlig**

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




# Tilstandsrapport

Enebolig med utleidel
Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 44, bnr. 628

**Markedsverdi**

**3 500 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 193 m²**



**Befaringsdato:** 11.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22676-1019 **Eiendomsverdi ref nr:** FT2543

**Autorisert foretak:** BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Tollefsen

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

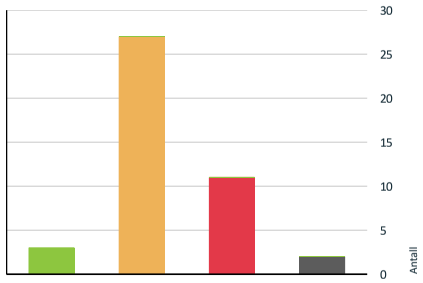
© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

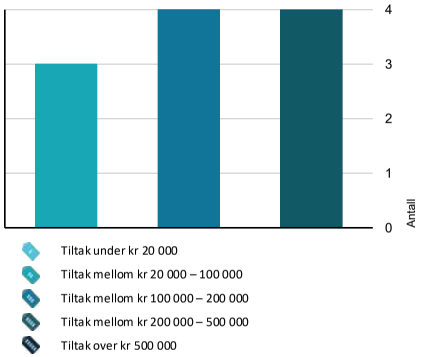
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig med utleidel**

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Balkong, veranda og utvendig trapp - øst | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| Tomteforhold > Oljetank | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad Utleiedel > Generell | Gå til side |
| Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Utleiedel > Overflater og innredning | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom Utleiedel > Generell | Gå til side |
| Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Skorstein over tak | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Vaskerom Utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takrenner, nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Ytterdører | Gå til side |
| Utvendig > Balkong, veranda og utvendig trapp - vest | Gå til side |





# Beskrivelse av eiendommen

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 238 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 197 m² |
| Totalpris | 3 500 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig med utleidel**

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

Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen etter ombygging/tilbygg. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Et av soverommene i utleiedelen er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.

Vaskerommet i underetasjen er utvidet ved at veggen mot tidligere bod er fjernet, slik at boden nå inngår i vaskerommet. På godkjente tegninger datert 10.05.1990 er arealet vist som bod. Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom) er en søknadspliktig bruksendring, og det er foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent.
Romfordelingen avviker fra godkjente tegninger. Et slikt avvik kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader. Eier bør avklare med kommunen om endringen må omsøkes.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIDEL



**Byggeår**
1971

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse datert til 19.10.71

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| 1999 | Tilbygg |

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er shinge på saltak. Hoveddelen har trobord som undertak, mens undertak og oppbygging på tilbygget er ukjent. Tekkingen er undersøkt fra bakkenivå. Det er utført kontrollmåling av fukt i trobord, med måleresultat 23,8 vekt-%

**Vurdering av avvik:**

• A.3.18.2-2.a–e
Taktekkingen har funksjonssvikt. Det er forhøyede fuktmålinger i trobord og sperre, og trobordene har fuk/råteskader.

• A.3.18.2 / §2-9 / tabell C.3
Shingeltekkingen har passert erfaringsbasert funksjonstid på 18 år.

• A.3.18.2-2.a–e
Shingelen er forvitret og alderssvekket, og takflaten har mose og lav som følge av manglende renhold.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.18.2-2.a–e
KONSEKVENS
Fukt/råteskadene svekker trobordene. Ved fortsatt vanninntrengning er det risiko for ytterligere råteskader i trobord og sperrer.
TILTAK
Taktekkingen må utbedres eller skiftes, og råteskadde trobord må skiftes. Omfanget av fukt- og råteskadene i trobord og sperrer bør kartlegges nærmere av fagperson før utbedring.

• A.3.18.2 / §2-9 / tabell C.3
KONSEKVENS
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, med vanninntrengning og ytterligere fuktskader i underliggende konstruksjoner.
TILTAK
Alderen og tilstand på tekkingen tilsier at hele taktekkingen bør skiftes.

• A.3.18.2-2.a–e
KONSEKVENS
Mose og lav holder på fukt og kan bryte ned shingelen ytterligere, med økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon med fare for ytterligere fukt/råteskader.
TILTAK
Mose og lav bør fjernes fra takflaten som normalt vedlikehold frem til tekkingen utbedres eller skiftes.





# Sammendrag av boligens tilstand


- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller tilbygg — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller entrè — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken Utleiedel > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

A.3.18.3-1 — Gå til side
Det er ingen tilkomst til skorsteinen der det er krav til det.

A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.

A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet, og det mangler rekkverk i trappen.

A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.

A.2.14.1-2–6
Boligen er ikke utført med radonsperre og det foreligger ikke radonmåling.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tillegg B-1.b
Det er tegn på termiske skader på elektrisk materiell (kabler, brytere, downlights eller stikkontakter).

Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

§2-21
Røykvarslere og håndslukkeutstyr er eldre enn angitt brukstid.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er et sperretak. Hoveddelen har kaldloft med tilkomstluke. På tilbygget er det ikke etablert tilkomstluke. Fuktkvoten i trobord er målt til 23,8 vekt-% (Protimeter MMS3).

**Vurdering av avvik:**

• A.3.18.1-2.b
Takkonstruksjonen har fuktskjolder og forekomst av svertesopp.

• A.3.18.1-2.c
Trobordene har fukt/råteskade.

• A.3.18.1-2.d
Tettingen og tettelisten rundt tilkomstluken er mangelfull.

• A.3.18.1-2.e
Ventileringen og luftingen av yttertaket er begrenset. Deformerte pappkubbinger ved takfoten hindrer stedvis luftgjennomstrømningen.

• A.3.18.1-4
Det er målt fuktverdi i konstruksjonen, med verdi på 23,8 vekt-%

• A.3.18.1-2.d / A.2.4.4
Tettingen av dampsperren er mangelfull ved gjennomføring for ventilasjonsrør og ved elektriske gjennomføringer.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.18.1-2.b
KONSEKVENS
Fuktnivået i takkonstruksjonen har tidvis ligget høyt nok til at overflatesopp har etablert seg. Stiger fuktnivået ytterligere, eller holder det seg høyt over tid, kan råtesopp etablere seg og svekke konstruksjonen.
TILTAK
Årsaken til fuktskjoldene og forekomst av sopp må avklares og evt utbedres.

• A.3.18.1-2.c
KONSEKVENS
Fukt/råteskader svekker trobordene. Uten utbedring er det risiko for ytterligere råteskader i trobord og tilstøtende sperrer.
TILTAK
Råteskadde trobord må skiftes, og fuktkilden må utbedres.

• A.3.18.1-2.d
KONSEKVENS
Utett tilkomstluke kan slippe varm og fuktig inneluft opp på kaldloftet, med risiko for kondens og ytterligere fuktbelastning på trobord og sperrer.
TILTAK
Tilkomstluken bør tettes tilstrekkelig.

• A.3.18.1-2.e
KONSEKVENS
Begrenset lufting gir dårligere uttørking av takkonstruksjonen og kan bidra til ytterligere fuktskader i trobord og sperrer.
TILTAK
Luftingen ved takfoten bør utbedres slik at luftgjennomstrømningen sikres.

• A.3.18.1-4
KONSEKVENS
Forhøyd fuktverdi i trevirket gir grunnlag for videre soppvekst og råte i takkonstruksjonen.
TILTAK
Fuktbelastningen må utbedres, og fuktforholdene i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere av fagperson.

• A.3.18.1-2.d / A.2.4.4
KONSEKVENS
Utette gjennomføringer kan slippe varm og fuktig inneluft opp på kaldloftet, med risiko for kondens og ytterligere fuktbelastning på takkonstruksjonen.
TILTAK
Dampsperren bør tettes rundt gjennomføringen for ventilasjonsrør og rundt de elektriske gjennomføringene.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.3.18.2 / §2-9
Det tas spesifikt forbehold for taktekkingen på grunn av manglende adkomst. Tekkingen er kun vurdert fra bakkenivå.
Skader, utettheter og svekkelser i tekking, beslag og gjennomføringer som ikke er synlige fra bakkenivå, kan være uoppdaget.

TG 3 er satt fordi det er konstatert fukt- og råteskader i trobordene under tekkingen. Tekkingen har i tillegg symptomer på svekkelse og har passert erfaringsbasert funksjonstid, jf. A.3.18.2-2.a–e og A.3.18.2 / §2-9 (tabell C.3).

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Eksempel på mose på taktekkingen.

## TG 2 Takrenner, nedløp og beslag

**Beskrivelse**

På taket er det ventilasjonshatter og pipebeslag av metall. Takrenner og nedløp er også av metall.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.18.2-4
Vannet fra taknedløpene ledes ikke tilfredsstillende bort ved grunnmuren.

• A.3.18.2-4
Luftelyren på taket har rust.

• A.3.18.3-1
Det er ingen tilkomst til skorsteinen der det er krav til det.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.18.2-4
KONSEKVENS
Takvannet gir vannbelastning mot grunnmur og fuktsikring, med risiko for ytterligere fuktskader i rom under terreng.
TILTAK
Takvannet må ledes bort fra grunnmuren.

• A.3.18.2-4
KONSEKVENS
Rust kan over tid gi gjennomtæring, med risiko for vanninntrengning ved gjennomføringen og påfølgende fuktskader.
TILTAK
Luftelyren bør rustbehandles eller skiftes.

• A.3.18.3-1
KONSEKVENS
Uten sikker tilkomst kan feiing og tilsyn av skorsteinen ikke utføres forsvarlig, og ferdsel på taket gir fallfare. Feieren kan avstå fra å feie, og manglende feiing kan gi økt brannrisiko.
TILTAK
Det bør etableres godkjent tilkomst til skorsteinen i samråd med feiervesenet.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.3.18.2-4 / A.3.18.3 / §2-9
Det tas spesifikt forbehold på grunn av manglende adkomst. Utstyr, beslag, takrenner og nedløp er kun vurdert fra bakkenivå.
Skader, deformasjoner og svak innfesting som ikke er synlige fra bakkenivå, kan være uoppdaget.
Utstyr og beslag på taket bør kontrolleres fra tak med forsvarlig sikring når det er etablert adkomst.

TG 2 er satt fordi vannet fra taknedløpene ikke ledes tilfredsstillende bort ved grunnmuren, og fordi det er rust på luftelyre, jf. A.3.18.2-4.

# Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med trekledning.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.17.2-2/4
Kledningen har skader og sprekker.

• A.3.17.2-3/9
Luftingen bak kledningen er begrenset eller mangler. Det er ikke etablert lufting bak den liggende kledningen på nedsiden av huset.

• A.3.17.2-5/10
Spiker er stedvis drevet for dypt inn i kledningen.

• A.3.17.2-3/9
Fasaden mangler gnagesikring (musetetting).

• A.3.17.2-5/10
Overflatebehandlingen er stedvis værslitt.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.17.2-2/4
KONSEKVENS
Skader og sprekker kan slippe vann inn i og bak kledningen, med risiko for fukt og råte i kledningsbordene over tid.
TILTAK
Skadet og sprukne kledningsbord bør utbedres eller skiftes.

• A.3.17.2-3/9
KONSEKVENS
Manglende lufting bak kledningen gir redusert uttørking av veggen, med risiko for fuktopphopning, muggvekst og råte.
TILTAK
Luftingen bak kledningen bør utbedres.

• A.3.17.2-5/10
KONSEKVENS
Spikerhoder som er drevet for dypt inn gir sår der vann kan trenge inn i kledningen, noe som kan gi oppsprekking og forkortet levetid.
TILTAK
Spikerhullene bør behandles ved neste overflatebehandling.

• A.3.17.2-3/9
KONSEKVENS
Uten gnagesikring kan mus komme inn i veggkonstruksjonen og videre inn i bygningen med risiko for skader og hygieniske problemer.
TILTAK
Fasaden bør sikres for gnagere.

• A.3.17.2-5/10
KONSEKVENS
Værslitt overflatebehandling gir trevirket dårligere beskyttelse mot fukt og sollys, med risiko for oppsprekking og råte.
TILTAK
Kledningen bør overflatebehandles som normalt vedlikehold.

TG 2 er satt fordi kledningen har skader og sprekker, begrenset eller manglende lufting og manglende gnagesikring, og fordi spikring og vedlikeholdsnivå kan gi forkortet levetid, jf. A.3.17.2-2/4, A.3.17.2-3/9 og A.3.17.2-5/10.


Eksempel på hvor det mangler gnagersikring.


Eksempel på sprekk i kledning.

## TG 3 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.3.18.1 / §2-9–§2-10
Møblering og lagrede gjenstander på kaldloftet har begrenset inspeksjonen.
Skader i de tildekkede delene av kaldloftet kan være uoppdaget.
Ny inspeksjon bør gjennomføres når kaldloftet er ryddet.

A.3.18.1 / §2-9–§2-10
Takkonstruksjonen på tilbygget er ikke undersøkt, fordi det mangler adkomst og ikke er etablert tilkomstluke.
Tilstanden til takkonstruksjonen på tilbygget er ukjent. Siden det er konstatert fukt/råteskader i hoveddelens tak, kan tilsvarende skader ikke utelukkes.

TG 3 er satt fordi det er konstatert fukt/råteskade i trobordene, med forhøyd fuktverdi i konstruksjonen. I tillegg er det fuktskjolder, mangelfull tetting rundt tilkomstluke og begrenset lufting av yttertaket, jf. A.3.18.1-2.b, A.3.18.1-2.c, A.3.18.1-2.d, A.3.18.1-2.e og A.3.18.1-4.

Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med taktakking.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**


Eksempel på forekomst av sopp i undertak.


Eksempel på fukt/råteskade i trobord.


Fuktmåling i trobord.


Fuktmerker i sperre og trobord.

## TG IU Skorstein over tak

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Skorsteinen er en teglsteinspipe og er inntekket med pipebeslag.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.3.18.4 / §2-9
Skorsteinen over tak er ikke inspisert på nært hold på grunn av manglende adkomst, og er kun vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå.
Avskalling, riss, løse fuger og utette beslag som ikke er synlige fra bakkenivå, kan være uoppdaget.
Skorsteinen bør inspiseres på nært hold når det er etablert forsvarlig tilkomst på taket.

TGIU er satt fordi skorsteinen over tak ikke kunne inspiseres på nært hold på grunn av manglende adkomst, jf. A.3.18.4 / §2-9.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**



Eksempel på vindu med råteskade.



Eksmepel på glass med sprekk.

### TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdørene i boligen består av malte balkongdører av tre med tolags glass, ytterdører i treverk i 1. etasje, enkel kjellerdør i tre og enkle boddører i tre.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.17.3-1–4
Dørene er værslitte utvendig og har fuktmerker innvendig.

• A.3.17.3-1–4
Det er avvik ved pakningene i dørene.

• A.3.17.3-1–4
Det er registrert løse håndtak på dørene.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.17.3-1–4
KONSEKVENS
Værslitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot fukt utvendig. Fuktmerkene innvendig kan skyldes utilstrekkelig ventilasjon.
TILTAK
Dørene bør vedlikeholdes utvendig, og ventilasjonen i rommet bør vurderes.

• A.3.17.3-1–4
KONSEKVENS
Pakninger som ikke tetter kan gi trekk og varmetap.
TILTAK
Pakningene bør skiftes.

• A.3.17.3-1–4
KONSEKVENS
Løse håndtak gir nedsatt funksjon og kan løsne helt ved bruk.
TILTAK
Håndtakene bør festes eller skiftes.

TG 2 er satt fordi ytterdørene har skader på overflatebehandlingen, fuktmerker innvendig og avvik ved pakninger og håndtak, jf. A.3.17.3-1–4.



Eksempel på fuktmerker innvendig.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

### TG 3 Balkong, veranda og utvendig trapp - øst

**Beskrivelse**



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• A.3.17.3-1–3
Enkelte vinduer har råteskader, og det er fuktmerker innvendig.

• A.3.17.3-2/3
Beslag, vannbord og omramming er mangelfulle. Beslagene har feil fall og mangler oppbrett i endene, og omrammingen støter mot beslagene.

• A.3.17.3-4
Funksjonstest av vinduer har avdekket avvik ved vinduenes åpne- og lukkefunksjon.

• A.3.17.3 / §2-12 / punkt C.8
De forseglede glassene har passert erfaringsbasert funksjonstid på 35 år.

• A.3.17.3-1–3
Vinduene er værslitte utvendig.

• A.3.17.3-1–3
Glasset i vinduet til kjøkkenet i underetasjen har sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.17.3-1–3
KONSEKVENS
Råteskadene kan utvikle seg videre så lenge trevirket fuktes opp. Det er risiko for ytterligere råte i karm og ramme og for fukt inn i veggen rundt vinduene.
TILTAK
Vinduer med råteskader må utbedres eller skiftes. Omfanget av råteskadene bør kartlegges nærmere.

• A.3.17.3-2/3
KONSEKVENS
Beslag med feil fall og uten endeoppbrett kan lede vann inn mot karm og vegg, og omramming som støter mot beslaget, kan trekke til seg fukt. Dette gir risiko for råte i vinduer og omramming og for fukt i veggen rundt vinduene.
TILTAK
Beslag og omramming bør utbedres eller skiftes.

• A.3.17.3-4
KONSEKVENS
Avvik ved åpne- og lukkefunksjonen kan gi trekk og redusert brukbarhet, også som rømningsvei der det er aktuelt.
TILTAK
Vinduenes åpne- og lukkefunksjon bør utbedres.

• A.3.17.3 / §2-12 / punkt C.8
KONSEKVENS
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for punktering av flere glass, med kondens mellom glassene og redusert isolasjonsevne.
TILTAK
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til punktering, og ha en plan for utskifting av glass eller vinduer.

• A.3.17.3-1–3
KONSEKVENS
Værslitt overflatebehandling gir trevirket dårligere beskyttelse mot fukt, med risiko for ytterligere oppfukting og råte i karm og ramme.
TILTAK
Vinduer bør overflatebehandles utvendig som normalt vedlikehold.

• A.3.17.3-1–3
KONSEKVENS
Sprukket glass er svekket og har mistet funksjon.
TILTAK
Glasset/vindu bør skiftes.

TG 3 er satt fordi det er råteskader på enkelte vinduer. I tillegg er vinduene værslitte, det er punkterte og sprukne glass, mangelfulle beslag og omramminger, avvik ved åpne- og lukkefunksjonen og de forseglede glassene har passert erfaringsbasert funksjonstid, jf. A.3.17.3-1–3, A.3.17.3-2/3, A.3.17.3-4 og A.3.17.3 / §2-12 (punkt C.8).

kostnadsestimatet er beregnet for vinduer med råteskader og funksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Eksemepel av mose på tettesjiktet.



Eksempel på utett overgang mellom tettesjikt og rekkverk.

### TG 2 Balkong, veranda og utvendig trapp - vest

**Beskrivelse**

Verandaen mot vest er en understøttet veranda med adkomst fra bakkenivå og fra soverom i 1. etasje. Konstruksjonen er åpen, med søyler og dragere av tre på betongfundamenter. Trappen er av strekkmetall, hviler på terreng og er festet i verandaen. Dekket er av impregnerte bord, og rekkverket er av malt tre. Mellom bjelkene er det metallplater som danner tak over inngangspartiet til underetasjen.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.19.1-1.c
Overflatebehandlingen er værslitt og har avskalling.

• A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet, og det mangler rekkverk i trappen.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.19.1-1.c
KONSEKVENS
Avskallet og værslitt overflatebehandling gir trevirket dårligere beskyttelse mot fukt, med risiko for oppsprekking og på sikt råte.
TILTAK
Treverket bør overflatebehandles som normalt vedlikehold.

• A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lavt rekkverk, for store åpninger og trapp uten rekkverk gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger sikrer mot fall, og det bør monteres rekkverk i trappen.

TG 2 er satt fordi overflatebehandlingen er værslitt og har avskalling, jf. A.3.19.1-1.c.



### TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Den utvendige trappen er utført i impregnert tre. Konstruksjonen har søyler og dragere på betongfundamenter, og er understøttet og forankret i vegg.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.19.1-1.c
Overflatebehandlingen er værslitt.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

Altanen mot øst ligger over boligrom, med adkomst fra stuen i 1. etasje. Dekket og tekkingen er folie, og rekkverket er av malt tre. Det er utført kontrollmåling av fukt, uten indikasjon på skadelig fukt.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.19.1-1.c
Rekkverket er værslitt.

• A.3.19.1-2.a–c
Mose hindrer avrenningen fra altanen.

• A.3.19.1-2.a–c
Overgangen mellom rekkverk og tettesjikt er utett.

• A.3.19.1-2.a–c / tabell C.3
Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Erfaringsbasert funksjonstid.

• A.3.19.1-3
Konstruksjonen over det innvendige rommet har ingen ventilering eller lufting.

• A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.19.1-1.c
KONSEKVENS
Værslitt overflatebehandling gir trevirket dårligere beskyttelse mot fukt, med risiko for oppsprekking og på sikt råte i rekkverket.
TILTAK
Rekkverket bør overflatebehandles eller skiftes.

• A.3.19.1-2.a–c
KONSEKVENS
Begrenset avrenning kan gi stående vann på tettesjiktet, som kan øke belastningen på skjøter og overganger, med risiko for lekkasje til rommet under.
TILTAK
Mose bør fjernes som normalt vedlikehold, slik at avrenningen fungerer tilfredsstillende.

• A.3.19.1-2.a–c
KONSEKVENS
Utettheten kan gi vannlekkasje inn i konstruksjonen og til rommet under, med påfølgende fuktskader.
TILTAK
Overgangen mellom rekkverk og tettesjikt må tettes.

• A.3.19.1-2.a–c / punkt C.3
KONSEKVENS
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt i tettesjiktet, med fuktbelastning på underliggende konstruksjon mot boligrommet.
TILTAK
Utskifting av tettesjiktet må planlegges, og tettesjiktet bør kontrolleres jevnlig for tegn til svikt frem til utskifting.

• A.3.19.1-3
KONSEKVENS
Uten lufting kan fukt som kommer inn i konstruksjonen ikke tørke ut tilstrekkelig, det er risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
TILTAK
Det må etableres tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.

• A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.

TG 3 er satt fordi altanen ligger over innvendig rom og ikke har ventilering eller lufting. I tillegg er overgangen mellom rekkverk og tettesjikt utett, mose hindrer avrenningen, tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon og rekkverket er værslitt, jf. A.3.19.1-1.c, A.3.19.1-2.a–c (tabell C.3) og A.3.19.1-3.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på fuktskadet gulv i stue.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• AVVIK
A.2.11.1
Det er målt lokal høydeforskjell større enn 15 mm i gangen i 1. etasje, i stuen i underetasjen og i gangen i underetasjen.

Det er målt total høydeforskjell større enn 30 mm i stuen i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.11.1
KONSEKVENS
Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
TILTAK
Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG 2 er satt fordi lokal høydeforskjell er over 15 mm i gangen i 1. etasje og i stue og gang i utleiedelen i underetasjen, og fordi total høydeforskjell er over 30 mm i stuen i utleiedelen, jf. A.2.11.1.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsikring. Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet i NGUs aktsomhetskart for radon.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.14.1-2–6
Boligen er ikke utført med radonsperre og det foreligger ikke radonmåling.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.14.1-2–6
KONSEKVENS
Radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyet radonnivå over tid gir økt risiko for helseskader.
TILTAK
Det bør gjennomføres radonmåling. Viser målingen verdier over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³, bør det gjennomføres tiltak.

### TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.9.1-5
Avstandskravet til brennbart materiale er ikke oppfylt der pipen går gjennom etasjeskillet.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

• A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.

**Konsekvens/tiltak**
• A.3.19.1-1.c
KONSEKVENS
Værslitt overflatebehandling gir trevirket dårligere beskyttelse mot fukt, med risiko for oppsprekking og på sikt råte.
TILTAK
Treverket bør overflatebehandles som normalt vedlikehold.
• A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.

TG 2 er satt fordi overflatebehandlingen er værslitt. jf. A.3.19.1-1.c.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene har parkett og tregulv, med fliser i gang og ved ildsted.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.4.2-1–4
Parketten i stuen har fuktskade.
• A.2.4.2-1–4
Flisene foran ildstedet er skadet.
• A.2.4.2-1–4
Flisene i entréen har bom og hulrom, og det mangler fuger.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.4.2-1–4
KONSEKVENS
Fuktskadet parkett gir et estetisk forringet gulv, med risiko for ytterligere oppsvelling og sprekkdannelse ved fortsatt fuktbelastning.
TILTAK
Kilden til fuktbelastningen bør avklares, og skadet parkett bør skiftes.
• A.2.4.2-1–4
KONSEKVENS
Flisene foran ildstedet gir redusert beskyttelse mot glør. Skaden kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk.
TILTAK
Flisene bør skiftes.
• A.2.4.2-1–4
KONSEKVENS
Fliser med bom og manglende fuger gir fare for at det kan sprekke eller løsne ytterligere.
TILTAK
Flisene bør legges om, og fugene bør utbedres.

TG 2 er satt fordi det er fuktskade i parkett, skadet fliser og fliser med bom kombinert med manglende fuger, jf. A.2.4.2-1–4.

• A.2.5.1-1.a–c
KONSEKVENS
Saltutslag viser at det transporteres fukt gjennom murkonstruksjonen der puss og maling kan flasse av ytterligere. Fuktbelastningen kan ha sammenheng med terrengforholdene, bortledningen av takvann og tilstanden til fuktsikring og drenering.
TILTAK
Fuktbelastningen mot rom under terreng må utbedres.

• A.2.5.1-1.a–c
KONSEKVENS
Svertesopp er et symptom på høy fuktighet og kan tyde på fukt i konstruksjonen. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for ytterligere soppvekst og dårligere inneklima.
TILTAK
Fuktbelastningen må utbedres, og omfanget av soppveksten bør undersøkes nærmere.

• A.2.5.2-1.a–d
KONSEKVENS
Fukt i betongen kan bryte ned limet under belegget, slik at belegget løsner ytterligere. Tett belegg over fuktig betong gir risiko for soppvekst og lukt under belegget.
TILTAK
Fuktforholdene i gulvet bør undersøkes nærmere, og løst belegg bør skiftes når fuktforholdene er avklart og utbedret.

• A.2.5.3-1/2
KONSEKVENS
I utforede vegger mot grunnmur kan fukt fra muren bli stående i trevirke og isolasjon uten å tørke ut, med risiko for skjulte mugg- og råteskader bak kledningen.
TILTAK
De utforede veggene bør kontrolleres jevnlig, og ved rehabilitering bør oppbyggingen endres til en fuktsikker løsning.

• A.2.5.3-1/2
KONSEKVENS
Fuktnivået er på et nivå til at mugg- og råtesopp kan utvikle seg i trevirket, og det er risiko for skadeutvikling i de utforede veggene.
TILTAK
Fuktbelastningen bør utbedres, og omfanget av fukt og soppvekst i de utforede veggene bør undersøkes nærmere.

• A.2.5.4-1
KONSEKVENS
Manglende overstrømning gir redusert luftskifte, med risiko for kondens og økt fuktbelastning i rommene under terreng.
TILTAK
Det bør etableres overstrømning mellom rommene.

TG 2 er satt fordi det er salt- og kalkutslag og svertesopp på vegger, fuktighet i betonggulv med belegg som har løsnet, konstruksjonsoppbygging med kjent skaderisiko, forhøyd fuktverdi i konstruksjonen med symptom på soppaktivitet, og manglende overstrømningsventiler, jf. A.2.5.1-1.a–c, A.2.5.2-1.a–d, A.2.5.3-1/2 og A.2.5.4-1.



Fuktmåling i vegg.


Eksempel på svertesopp på vegg.

### TG 2 Krypkjeller tilbygg

**Beskrivelse**

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren under tilbygget mot øst er inspiserbar innvendig. Det er utført kontrollmåling av fukt mot bjelke i etasjeskillet, med måleresultat 20,3 vekt-%

**Vurdering av avvik:**
• A.2.7.2-1.a–e
Luftgjennomstrømningen i krypkjelleren er ikke tilstrekkelig.





• A.2.9.1-6
Ildstedet har sprekker inni ovnen.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.9.1-5
KONSEKVENS
For liten avstand mellom pipe og brennbart materiale gir varmepåkjenning på treverket i etasjeskillet, med risiko for antennelse ved hard fyring eller pipebrann.
TILTAK
Avstanden til brennbart materiale bør utbedres, og forholdet bør vurderes av feiervesenet eller annen kvalifisert fagperson.

• A.2.9.1-6
KONSEKVENS
Sprekkene kan gi økt varmebelastning på ovnskroppen og mot omgivelsene, med risiko for ytterligere skader.

TILTAK
Ildfast plate/stein bør skiftes, og ildstedet bør kontrolleres av feiervesenet.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.2.9.1 / §2-21
Skorsteinen er ikke inspisert på kaldloftet på grunn av tildekking.
Skader, sprekker og fukt- eller sotskjolder på den tildekkede delen av skorsteinen kan være uoppdaget.

TG 2 er satt fordi pipen er innkledd på kaldloftet, avstandskravet til brennbart materiale i etasjeskillet ikke er oppfylt og det er sprekker i ildstedet, jf. A.2.9.1-4, A.2.9.1-5 og A.2.9.1-6.


Eksempel på skader i ildfast plate/stein inni ovnen.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvene har betong og vinylbelegg, og veggene har betong/mur, malte plater og tapet. Veggene er utforet, og det er brukt asfaltimpregnert forhudningspapp, som er konstruksjonsoppbygging og materialbruk med kjent risiko. Hulltaking er utført fra kjøkkenet i underetasjen. Måleresultatet var 21,4 vekt-%

**Vurdering av avvik:**
• A.2.5.1-1.a–c
Veggene har punktvis avflassing og utfelling i form av saltutslag.

• A.2.5.1-1.a–c
Det er registrert svertesopp på veggene.

• A.2.5.2-1.a–d
Det er fuktighet i betonggulvet, og vinylbelegget har løsnet stedvis fra gulvet.

• A.2.5.3-1/2
Veggene er utforet og har asfaltimpregnert forhudningspapp, som er konstruksjonsoppbygging med kjent skaderisiko.

• A.2.5.3-1/2
Det er forhøyd fuktverdi i konstruksjonen, og det er symptom på aktivitet fra svertesopp eller muggsopp.

• A.2.5.4-1
Det mangler overstrømningsventiler mellom rommene.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• A.2.4
Dørene har skjevheter og subber.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.4
KONSEKVENS
Dører som subber, har nedsatt funksjon og gir slitasje på dørblad, karm og gulv.
TILTAK
Dørene bør justeres.

TG 2 er satt fordi dørene har nedsatt funksjon som følge av skjevheter, jf. A.2.4.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Skadedyr og fuktkrevende insekter er vurdert samlet for alle bygningsdeler.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.15.1-1–4
Det er spor etter skadedyr av ukjent omfang, i form av ekskrementer på kaldloftet.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.15.1-1–4
KONSEKVENS
Gnagere kan gjøre skade på isolasjon og elektriske kabler, og omfanget av eventuelle skader er ikke kjent. Forholdet kan ha sammenheng med at fasaden mangler gnagesikring.
TILTAK
Omfanget bør undersøkes nærmere av fagekspert på skadedyr, og inntrekksveier bør tettes.

TG 2 er satt fordi det er registrert spor etter skadedyr uten at omfanget er kjent, jf. A.2.15.1-1–4.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater og malt mur, himlingen har malte plater og gulvet er malt betong. Rommet varmes med stråleovn på vegg og har mekanisk avtrekk. Det er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Sluket er et jernsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• A.2.1 / §2-2 / tabell C.1
Det er ikke etablert helhetlig tettesjikt på vegg og gulv. Rommet er bygget før år 2000 og har en eldre våtromsløsning med malt betong og mur.
• A.2.1 / §2-2
Sluket har rust.
• A.2.1 / §2-2
Gulvet har saltutslag.
• A.2.1 / §2-2
Avtrekksviften har ikke tilstrekkelig tilluft. Det mangler ventiler eller luftespalte som gir tilluft til rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• A.2.1 / §2-2 / tabell C.1
KONSEKVENS
Uten tettesjikt er tilstøtende konstruksjoner ikke beskyttet mot bruksvann og lekkasjevann, og det er risiko for fuktskader. Ved kontroll i tilliggende konstruksjon er det påvist kritisk fuktnivå.
TILTAK
Det må etableres tettesjikt på gulv og vegger dersom rommet fortsatt skal brukes som våtrom.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Norsk takst

# Tilstandsrapport

• A.2.7.2-1.a–e
Fuktmåling i bjelke mot etasjeskillet er forhøyet og har skadepotensial.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.7.2-1.a–e
KONSEKVENS
Dårlig luftgjennomstrømning kan gi høy luftfuktighet i krypkjelleren, med risiko for mugg- og råteskader i bjelkelaget over.
TILTAK
Ventilasjonen av krypkjelleren bør utbedres.
• A.2.7.2-1.a–e
KONSEKVENS
Fuktnivået ligger på et nivå hvor råte og sopp kan utvikle seg i trevirket, dersom fuktnivået vedvarer.
TILTAK
Fuktbelastningen i krypkjelleren bør reduseres, og fuktnivået i bjelkelaget bør følges opp med nye målinger.

TG 2 er satt fordi krypkjelleren har begrenset ventilasjon og påvist avvik i form av forhøyet fuktnivå i bjelkelaget, jf. A.2.7.2-1.a–e.




Fuktmåling mot bjelkelag.

### TG 2 Krypkjeller entrè

**Beskrivelse**

Krypkjelleren under entreen har ikke adkomst og er ikke undersøkt innvendig. Det tas spesifikt forbehold på grunn av manglende adkomst til krypkjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.7.1-1.a–b
Det er ikke registrert ventiler i krypkjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.7.1-1.a–b
KONSEKVENS
Uten ventilasjon kan fukt fra grunnen bli stående i krypkjelleren, med risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen over. Skaderisikoen forsterkes av at krypkjelleren ikke kan inspiseres.
TILTAK
Det bør etableres ventilasjon av krypkjelleren.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.2.7 / §2-14
Krypkjelleren er ikke undersøkt innvendig, fordi det mangler adkomst.
Tilstanden til konstruksjonene i krypkjelleren er ukjent, og fukt- og råteskader kan være uoppdaget. En krypkjeller er en skadeutsatt konstruksjon.

TG 2 er satt fordi situasjonen er uavklart for en krypkjeller som i seg selv har skadepotensial, og fordi det utilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen og ikke registrert ventiler, jf. A.2.7.1-1.a–b.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er formpressede dører.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg.

## UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Veggene har våtromsbelegg , himlingen har malte plater og gulvet har vinylbelegg. Våtromsbelegget er tettesjikt på både gulv og vegg, og tettesjiktet er synlig. Rommet varmes med stråleovn på vegg og har mekanisk avtrekk. Sanitærutstyret består av toalett, dusjkabinett og nedfelt servant. Sluktypen er ukjent. Det tas spesifikt forbehold fordi sluket ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

**Vurdering av avvik:**

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

• A.2.1 / §2-2
Det er utettheter i tettesjiktet på vegg og gulv.

• A.2.1 / §2-2
Det er utettheter rundt rørgjennomføringene.

• A.2.1 / §2-2
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluket.

• A.2.1 / §2-2
Det er svertesopp på gulv og fuger.

• A.2.1 / §2-2
Det mangler mulighet for renhold under dusjkabinettet.

• A.2.1 / §2-2
Viften har ikke tilstrekkelig tilluft og avtrekk.

• A.2.1 / §2-2
Servanten har riss.

• A.2.1 / §2-2 / tabell C.2
Våtromsbelegget som utgjør tettesjiktet, er fra før år 2000 og har passert erfaringsbasert funksjonstid.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Utetthetene kan gi vanninntrengning bak belegget og inn i tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader.
TILTAK
Tettesjiktet må fornyes.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Utette rørgjennomføringer kan gi vanninntrengning bak tettesjiktet ved gjennomføringene, med påfølgende fuktskader.
TILTAK
Rørgjennomføringene må tettes når tettesjiktet fornyes.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Utilstrekkelig fall kan medføre at vann blir stående på gulvet, som kan øke belastningen på skjøter og utettheter i tettesjiktet, med fare for lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
TILTAK
Fallforholdene må utbedres når våtrommet rehabiliteres.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Rust i et eldre jernsluk kan gi gjennomtæring og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader. Eldre jernsluk har heller ikke klemring for tilslutning av tettesjikt.
TILTAK
Sluket må skiftes når våtrommet rehabiliteres.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Saltutslag viser at det transporteres fukt gjennom betonggulvet. Fuktbelastningen kan ha sammenheng med forholdene som er beskrevet under rom under terreng og under fuktsikring og drenering.
TILTAK
Fuktforholdene i gulvet bør undersøkes nærmere før rommet rehabiliteres.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Manglende tilluft gir redusert luftskifte, med risiko for kondens og økt fuktbelastning i rommet.
TILTAK
Det bør etableres tilluft til rommet.

TG 3 er satt fordi våtrommet er bygget før år 2000 og ikke har helhetlig tettesjikt på vegg og gulv. I tillegg er det rust i sluk, saltutslag på gulv og utilstrekkelig tilluft, jf. A.2.1 / §2-2 og tabell C.1.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde.

## UNDERETASJE > VASKEROM HOVEDDEL

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er i en tilgjengelig luke i vegg på vaskerommet, og hulltaking var derfor ikke nødvendig. Måleresultatet var 21,4 vekt-%

**Vurdering av avvik:**

• A.2.1.8
Det er påvist kritisk fuktnivå i tilliggende konstruksjon, uten at det er konstatert fuktskade.

**Konsekvens/tiltak**

• A.2.1.8
KONSEKVENS
Ved vedvarende kritisk fuktnivå er det risiko for at det utvikler seg mugg- og råteskader i veggkonstruksjonen.
TILTAK
Fuktkilden bør avklares og utbedres, og fuktnivået bør følges opp med nye målinger.

TG 2 er satt fordi kontrollen påviste kritisk fuktnivå, jf. A.2.1.8.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD UTLEIEDEL

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



Fuktmåling i veggen mot badet.

## UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Veggene og gulvet er malt betong, og himlingen har malte plater. Rommet varmes med stråleovn på vegg og ventileres kun med lufteventil eller vindu. Det er opplegg for vaskemaskin og veggarmatur. Sluket er et jernsluk.

**Vurdering av avvik:**

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

• A.2.1 / §2-2 / tabell C.1
Det er ikke etablert tettesjikt på vegg eller gulv. Rommet er bygget før år 2000 og har en eldre våtromsløsning med malt betong.

• A.2.1 / §2-2
Sluket har mye rust.

• A.2.1 / §2-2
Det er svertesopp på vegg og gulv.

• A.2.1 / §2-2
Rommet har ikke tilstrekkelig avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• A.2.1 / §2-2 / tabell C.1
KONSEKVENS
Uten tettesjikt kan bruksvann og lekkasjevann trekke inn i betongen og videre til tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader.
TILTAK
Det må etableres tettesjikt på gulv og vegger dersom rommet fortsatt skal brukes som våtrom.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Omfattende rust i et eldre jernsluk gir risiko for gjennomtæring og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader.
TILTAK
Sluket må skiftes.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Svertesopp viser at overflatene holder seg fuktige over tid. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for ytterligere soppvekst og dårligere inneklima.
TILTAK
Overflatene bør rengjøres, og fuktbelastningen bør utbedres.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Svertesopp viser at overflatene holder seg fuktige over tid, og kan ha sammenheng med utilstrekkelig fall og ventilasjon.
TILTAK
Overflatene bør rengjøres, og årsakene bør utbedres når våtrommet rehabiliteres.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Uten tilkomst for renhold kan det samle seg smuss og fukt under kabinettet, med risiko for tilstopping, soppvekst og vann ut på gulvet.
TILTAK
Det bør sikres tilkomst for renhold og inspeksjon under dusjkabinettet.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Utilstrekkelig ventilasjon gir redusert luftskifte, med risiko for kondens, soppvekst og økt fuktbelastning i rommet.
TILTAK
Ventilasjonen i rommet bør utbedres.

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Riss i servanten kan utvikle seg til sprekk og lekkasje.
TILTAK
Servanten bør skiftes.

• A.2.1 / §2-2 / tabell C.2
KONSEKVENS
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, med vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
TILTAK
Alder og tilstand tilsier at våtrommet må rehabiliteres i sin helhet.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.2.1 / §2-2
Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Slukets type og tilstand og tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er ukjent, og skader kan være uoppdaget.

TG 3 er satt fordi våtrommet er bygget før år 2000, tettesjiktet har passert erfaringsbasert funksjonstid, og det er registrert utettheter i tettesjiktet og rundt rørgjennomføringer. I tillegg er det utilstrekkelig fall til sluk, svertesopp, manglende mulighet for renhold under dusjkabinett, utilstrekkelig ventilasjon og riss i servant, jf. A.2.1 / §2-2 og tabell C.2.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde.



Sluk under dusjkabinettet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Eksmepel av utetteheter i tettesjikt og forekomst av sopp.

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde.

1.ETASJE > BAD

**TG 2 Dokumentasjon for våtrom**

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• A.2.1.9
Utførelsen av vanntett sjikt og øvrige skjulte detaljer i våtrommet er ikke dokumentert.

**Konsekvens/tiltak**

• A.2.1.9
KONSEKVENS
Uten dokumentasjon er utførelsen av skjulte detaljer som gjennomføringer, overgang mellom gulv og vegg og tilslutning til sluk ukjent, og usikkerheten om utførelseskvaliteten øker.
TILTAK
Dokumentasjon på utførelsen bør etterspørres hos utførende.

TILSTANDSGRAD
TG 2 er satt fordi utførelsen av våtrommet ikke er dokumentert, jf. A.2.1.9.

1.ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malte plater.

**Vurdering av avvik:**

• A.2.1.1-1.c
Baderomsplatene er løse i hjørnene. Platene er ikke fuget i hjørnene og er ikke montert tilstrekkelig langt inn i hjørnelisten. Fugen mellom bunnlisten og baderomsplatene har svikt i vedheften.

**Konsekvens/tiltak**

• A.2.1.1-1.c
KONSEKVENS
Løse plater, åpne hjørner og bunnfuger gir åpninger der vann kan trenge inn til platekjernen, med risiko for svelling og delaminering av platene. Følgene for tettefunksjonen er omtalt under vanntett sjikt.
TILTAK
Platene bør festes, og hjørner og bunnfuge bør fuges i henhold til produsentens anvisning.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
Det tas spesifikt forbehold for §2-2 fordi overflatene bak badekaret ikke er inspisert på grunn av manglende adkomst.
Skader på plater og fuger bak badekaret kan foreligge uten at de er fanget opp.

TG 2 er satt på grunn av løse baderomsplater i hjørnene, manglende fuging og svikt i vedheft i fugen mot bunnlisten, jf. A.2.1.1-1.c.

1.ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater gulv**



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

• A.2.1 / §2-2
KONSEKVENS
Utilstrekkelig avtrekk gir redusert luftskifte, med risiko for kondens, fuktskader og ytterligere soppvekst i rommet.
TILTAK
Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk/tilluft fra rommet.

TG 3 er satt fordi våtrommet er bygget før år 2000 og ikke har tettesjikt på vegg og gulv. I tillegg er det mye rust i sluk, svertesopp på vegg og gulv og utilstrekkelig avtrekk, jf. A.2.1 / §2-2 og tabell C.1.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Eldre sluk med rust.



Forekomst av sopp på vegg og gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Hulltaking og fuktmåling er ikke utført. Det er ikke mulig, fordi alle vegger er av betong.

TGIU er satt fordi hulltaking ikke er utført, siden alle vegger er av betong, jf. A.2.1.8.

1.ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**

Badets alder er ukjent. Veggene har baderomsplater, mens himlingen har malte plater. Gulvet har vinylbelegg som våtromsbelegg. Tettesjiktet på gulvet er våtromsbelegget, og tettesjiktet på veggene er baderomsplatene. Tettesjiktet er ikke dokumentert.
Varmekilden er elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Sanitærutstyret består av badekar, vegghengt toalett med innebygd sisterne og nedfelt servant. Ventilasjonen er mekanisk avtrekk. Sluket er av plast.

Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport



Eksempel på utett rørgjennomføring i våt sone.



Oversiktsbilde av plastsluk.



Eksempel på feil montering i hjørnet i våt sone.

1.ETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Sanitærutstyret består av badekar, vegghengt toalett og nedfelt servant med innredning.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.1.6-1
Innredningen ved servanten har delaminering.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.1.6-1
KONSEKVENS
Delaminert overflate gir fukt adgang til platekjernen, med risiko for ytterligere svelling og skade på innredningen.
TILTAK
Innredningen bør utbedres eller skiftes.

TG 2 er satt fordi innredningen har skade i form av delaminering, jf. A.2.1.6-1.



Eksempel på delaminering,

1.ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Fallet er målt med laservater i to retninger: fra toalett til sluk 40 mm og fra dør til sluk 40 mm.

1.ETASJE > BAD

**TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Tettesjiktet på gulvet er våtromsbelegget, og tettesjiktet på veggene er baderomsplater. Sluket er av plast. Toalettet er vegghengt med innebygd sisterne. Tettesjiktet er ikke dokumentert.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.1.3-1.d
Tettesjiktet på veggene tilfredsstiller ikke tettefunksjonen i våt sone. Baderomsplatene er ikke montert etter produsentens anvisning: platene er løse i hjørnene i våt sone, de er ikke fuget, og de er ikke ført tilstrekkelig langt inn i hjørnelisten.

• A.2.1.3-1.a
Rørgjennomføringene under servanten er utette.

• A.2.1.3 / tabell C.2
Baderomsplatene på veggene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Baderomsplatene har passert erfaringsbasert funksjonstid på 10 år for synlig vanntett sjikt uten dokumentert utførelse.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.1.3-1.d
KONSEKVENS
Uten fuging i hjørnene og med løse plater i våt sone er tettesjiktet brutt der vannbelastningen er størst. Vann kan trenge inn i platekjernen og videre til bakenforliggende veggkonstruksjon, med risiko for svelling og delaminering av platene og fuktskader i veggen. Skadene kan utvikle seg skjult bak platene.
TILTAK
Tettesjiktet på veggene må utbedres i henhold til produsentens anvisning.

• A.2.1.3-1.a
KONSEKVENS
Utette gjennomføringer under servanten kan gi vanninntrengning bak tettesjiktet, med risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen bak innredningen.
TILTAK
Gjennomføringene under servanten må tettes med egnet tetteløsning.

• A.2.1.3 / tabell C.2
KONSEKVENS
Når det vanntette sjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, er det økt risiko for redusert tettefunksjon og for at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
TILTAK
Utskifting av tettesjiktet må vurderes i sammenheng med utbedringen av hjørnene.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
Det tas spesifikt forbehold for §2-2 fordi tettesjiktet bak badekaret ikke er inspisert på grunn av manglende adkomst.
Utettheter i tettesjiktet bak badekaret kan foreligge uten at de er fanget opp på befaringen.
Tettesjiktet bak badekaret bør kontrolleres.

TG 3 er satt fordi tettesjiktet på veggene ikke tilfredsstiller tettefunksjonen i våt sone, og fordi det er registrert utettheter ved rørgjennomføringene under servanten, i tillegg til manglende dokumentasjon på innebygd sisterne og passert funksjonstid på baderomsplatene, jf. A.2.1.3-1.d, A.2.1.3-1.a, A.2.1.3-1 og NS 3600 tillegg C tabell C.2.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport

• A.2.2.6-1
KONSEKVENS
Svellingen er en varig skade, og skadene kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktpåkjenning.
TILTAK
Skadet innredning og benkeplate må skiftes, og årsaken til fuktskadene bør avklares.

TG 3 er satt fordi innredningen har omfattende fuktskader og svelling, jf. A.2.2.6-1. Gulvbelegget har fuktskjolder og skader og har løsnet fra underlaget flere steder, jf. A.2.2.2-1, som isolert tilsier TG 2.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



Eksempel på fuktskade på skapfront.



Eksempel på fuktskade i benkeplate.

## UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.2.4-1
Avtrekket over kokesonen er ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.2.4-1
KONSEKVENS
Utilstrekkelig avtrekk gir dårligere fjerning av matos og fukt, med risiko for økt fuktbelastning i kjøkkenet.
TILTAK
Avtrekket bør utbedres, eller ventilatoren bør skiftes.

TG 2 er satt fordi forsert avtrekk ikke er tilfredsstillende. jf. A.2.2.4-1

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Benkeplate av laminat som er delvis belagt med flis. Gulvet har parkett. Innredningen har slette fronter. Det er avsatt plass til stekeovn, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.1.5-1
Luftespalten for tilluft til våtrommet er ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.1.5-1
KONSEKVENS
Manglende overstrømning gir redusert luftskifte, med risiko for kondens og økt fuktbelastning i våtrommet.
TILTAK
Det bør etableres tilfredsstillende luftespalte eller annen overstrømning til våtrommet.

TG 2 er satt fordi overstrømningen (tilluften) til våtrommet ikke er tilfredsstillende, jf. A.2.1.5-1.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



Fuktmåling i veggen mot badet.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL

### TG 3 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate. Gulvet har gulvbelegg på betongdekke. Det er avsatt plass til stekeovn og kjøleskap.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.2.2-1
Gulvbelegget er skadet og har løsnet fra underlaget flere steder.
• A.2.2.6-1
Innredningen har fuktskader, og benkeplaten har fuktskade med svelling.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.2.2-1
KONSEKVENS
Skadene tyder på fukt under belegget, og belegget kan løsne ytterligere. Forholdet kan ha sammenheng med fuktigheten i betonggulvet som er beskrevet under rom under terreng.
TILTAK
Skadet belegg bør skiftes når fuktforholdene i gulvet er avklart og utbedret.

# Tilstandsrapport

• A.2.2.4 / §2-8 / punkt C.8
Kjøkkenventilatoren har passert erfaringsbasert funksjonstid på 15 år.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.2.4 / §2-8 / punkt C.8
KONSEKVENS
På grunn av alder har kjøkkenventilatoren usikker fremtidig funksjon.
TILTAK
Det anbefales å kontrollere ventilatorens funksjon, være oppmerksom på tegn til svikt, og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

TILSTANDSGRAD
TG 2 er satt fordi kjøkkenventilatoren har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, jf. A.2.2.4 / §2-8 (punkt C.8).

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledningene er av glødde kobberrør. Stoppekranen er en kuleventil og er plassert i vaskerommet i hoveddelen i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.13.1-1
Vannrørene er ikke tilstrekkelig festet og klamret.
• A.2.13.1 / §2-4 / punkt C.5
Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.13.1-1
KONSEKVENS
Rør som får bevege seg, kan gi trykkslag og støy, og over tid mekanisk belastning som kan løsne rør og skjøter, med risiko for lekkasje.
TILTAK
Rørene bør klamres.
• A.2.13.1 / §2-4 / punkt C.5
KONSEKVENS
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for lekkasje fra vannledningene, med påfølgende vannskader.
TILTAK
Vannledningene bør kontrolleres av rørlegger, og utskifting bør planlegges.

TG 2 er satt fordi vannrørene ikke er tilstrekkelig klamret, og fordi vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder og materiale, jf. A.2.13.1-1 og A.2.13.1 / §2-4 (punkt C.5).


Eksempel på utilstrekkelig klamring/feste av vannrør.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrørene er av plast.

**Vurdering av avvik:**
• A.2.13.2-1/2
Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke påvist.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• A.2.2.2-1
Parketten har fuktskader ved kjøleskap.
• A.2.2.2-3
Fuktsøk med fuktindikator ga utslag på fuktskadet området ved kjøleskapet, og det er svertesopp eller muggsopp.
• A.2.2.6-1
Flisene på benkeplaten har riss og sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• A.2.2.2-1
KONSEKVENS
Fuktskadet parkett kan svelle og sprekke opp ytterligere, og fukten kan ha trukket ned i undergulvet.
TILTAK
Omfanget av fuktskaden bør avklares og utbedres, og skadet parkett bør skiftes.
• A.2.2.2-3
KONSEKVENS
Utslaget tyder på at fukten fortsatt er til stede, og sammen med soppveksten gir det risiko for ytterligere fukt- og soppskader i gulvkonstruksjonen.
TILTAK
Omfanget av fukt og soppvekst i gulvkonstruksjonen bør undersøkes nærmere av fagperson.
• A.2.2.6-1
KONSEKVENS
Riss og sprekker kan slippe vann ned i underlaget for flisene, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
TILTAK
Skadet fliser bør skiftes.

TG 2 er satt fordi det er fuktskade i parketten og tegn på skadelig fukt med svertesopp eller muggsopp ved kjøleskapet, og fordi innredningen har riss og sprekker i flisene på benkeplaten, jf. A.2.2.2-1, A.2.2.2-3 og A.2.2.6-1.


Oversiktsbilde.


Eksempel på riss i fliser.


Eksempel av fuktskade i parkettgulv.


Eksempel av fuktskade i parkettgulv.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Anlegget har automatsikringer. Sikringsskapene er plassert i bod i utleiedelen i underetasjen og i entreen i 1. etasje. Samsvarserklæring på arbeider foreligger ikke.

**Vurdering av avvik:**

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Tillegg B-1.b
Det er tegn på termiske skader på elektrisk materiell (kabler, brytere, downlights eller stikkontakter).

• Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

**Konsekvens/tiltak**

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

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann

• Tillegg B-1.b
KONSEKVENS
Termiske skader er tegn på varmgang, som kan utvikle seg til brann.
TILTAK
Materiell med tegn på termiske skader må kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person.

• Tillegg B-1.b
KONSEKVENS
Løse kabler er utsatt for mekanisk skade og belastning i koblingspunktene, med risiko for brann og støt.
TILTAK
Kablene bør festes av kvalifisert elektrofaglig person.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

• A.2.13.2-1/2
Avløpsrørene er ikke tilstrekkelig klamret og festet.

• A.2.13.2 / §2-4 / punkt C.5
Avløpsrørene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

**Konsekvens/tiltak**

• A.2.13.2-1/2
KONSEKVENS
Uten lufting over tak kan vannlåser suges tomme, med kloakklukt i boligen og dårligere avløpsfunksjon.
TILTAK
Det bør avklares om avløpsanlegget er luftet over tak, og lufting bør etableres dersom den mangler.

• A.2.13.2-1/2
KONSEKVENS
Mangelfull klamring kan gi endret fall og påkjenninger på rørene, med risiko for sprekker, brudd i skjøter og lekkasje.
TILTAK
Rørene bør festes tilstrekkelig.

• A.2.13.2 / §2-4 / punkt C.5
KONSEKVENS
Passert funksjonstid gir økt risiko for lekkasje i plastrørene.
TILTAK
Avløpsrørene bør kontrolleres av rørlegger, og utskifting bør planlegges.

TG 2 er satt fordi lufting over tak ikke er påvist, avløpsrørene ikke er tilstrekkelig klamret, og rørene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder og materiale, jf. A.2.13.2-1/2 og A.2.13.2 / §2-4 (punkt C.5).

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon), med periodevis avtrekk fra våtrom og kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

• A.2.12.1-2
Det mangler overstrømningsventiler mellom rommene.

**Konsekvens/tiltak**

• A.2.12.1-2
KONSEKVENS
Manglende overstrømning gir redusert luftskifte, med risiko for kondens og økt fuktbelastning i boligen.
TILTAK
Det bør etableres overstrømning mellom rom med tilluft og rom med avtrekk.

TILSTANDSGRAD
TG2 er satt fordi det mangler overstrømningsventiler mellom rom med tilluft og avtrekk, jf. A.2.12.1-2.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Boligen har to varmtvannsberedere, én på ca. 100 liter og én på ca. 150 liter, plassert i vaskekjelleren i utleiedelen i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**

• A.2.13.3 / punkt C.8
Varmtvannsberederene har passert erfaringsbasert funksjonstid på 20 år.

**Konsekvens/tiltak**

• A.2.13.3 / punkt C.8
KONSEKVENS
På grunn av alder har varmtvannsberederene usikker fremtidig funksjon.
TILTAK
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt, og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

TG 2 er satt fordi varmtvannsberederne har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, jf. A.2.13.3 / punkt C.8.

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Alderen på fuktsikring og drenering er ukjent. Grunnmuren har utvendig fuktsikring med knasteplast.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.21.4-2
Knasteplasten har skader og utettheter.

• A.3.21.4-2
Fuktsikringen går stedvis under terreng.

• A.3.21.4-2
Kjellerveggen har forhøyet fuktnivå, og det er punktvis avflassing og utfelling av salt- og kalkutslag på puss og maling i underetasje.

• A.3.21.4 / §2-16 / tabell C.6
Fuktsikringsløsningen har passert erfaringsbasert funksjonstid på 25 år.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.21.4-2
KONSEKVENS
Skadet og utett knasteplast kan slippe vann og masser inn bak plasten, slik at grunnmur blir fuktbelastet og økt risiko for fuktskader.
TILTAK
Knasteplasten bør utbedres eller skiftes.

• A.3.21.4-2
KONSEKVENS
Når knasteplasten er avsluttet under terreng, kan overflatevann renne ned bak plasten og gi økt fuktbelastning mot grunnmuren.
TILTAK
Avslutningen av fuktsikringen mot terreng bør utbedres.

• A.3.21.4-2
KONSEKVENS
Fuktsymptomene tyder på at fuktsikringen og dreneringen ikke holder grunnmuren tilstrekkelig tørr. Det er grunn til å overvåke tilstanden, fordi fuktbelastningen forsterkes av skadet knasteplast, terreng med fall mot grunnmuren og takvann som ikke ledes bort. Det er risiko for fuktskader i rom under terreng.
TILTAK
Fuktsikringen og dreneringen bør undersøkes nærmere av fagperson, og fuktutviklingen i kjellerveggen bør overvåkes.

• A.3.21.4 / §2-16 / tabell C.6
KONSEKVENS
Når funksjonstiden er passert, må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, med økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegg.
TILTAK
Fornyelse av fuktsikring og drenering bør utføres.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.3.21.4 / §2-16
Det er ikke mulig å vurdere hvilke masser som eventuelt er benyttet rundt grunnmuren. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen

TG 2 er satt fordi den utvendige fuktsikringen har skader og stedvis går under terreng, det er forhøyet fuktnivå i kjellervegg med punktvis avflassing og saltutslag, det er grunn til å overvåke tilstanden, og fuktsikringsløsningen har usikker fremtidig funksjon. jf. A.3.21.4-2 og A.3.21.4 / §2-16 (tabell C.6).



Eksempel på punktvis skadet fuktsikring.



Eksempel på punktvis saltutslag i kjeller.

## TG2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport



Eksempel på løse kabler.



Eksempel av spor etter varmgang.



Oversiktsbilde av sikringsskap i 1.etasje.



Oversiktsbilde av sikringsskap i underetasjen.

## ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er kontrollert visuelt. Kontrollen omfatter synlige deler av brannskiller, rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere, slokkeutstyr og komfyrvakt der dette er aktuelt. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet

**Vurdering av avvik:**

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• §2-21
Røykvarslere og håndslukkeutstyr er eldre enn angitt brukstid.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• §2-21
KONSEKVENS
Utstyr som er eldre enn angitt brukstid, kan svikte, noe som gir sen varsling og redusert rømningstid ved brann.
TILTAK
Røykvarslerne og slukkeutstyr må skiftes.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

## TG2 Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport



Eksempel på hvor det ikke er tilstrekkelig fall fra bygningen.

### TG 3 Oljetank

**Beskrivelse**

Det er registrert påfyllingsrør til nedgravd oljetank.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.22.7-1–5
Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.22.7-1–5
Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Påfyllingsrør til oljetank.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• A.3.18.3-1
Det er ingen tilkomst til skorsteinen der det er krav til det.

• A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

Grunnmuren er av betong og lettklinker. Fundamenttypen er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.21.3-2/3
Grunnmuren har riss og sprekker. Årsaken er ikke avdekket.

• A.3.21.3-4–6
Maling og puss flasser av, og den utvendige murpussen har riss og sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.21.3-2/3
KONSEKVENS
Riss og sprekker kan slippe fukt inn i grunnmuren og kan, avhengig av årsaken, utvikle seg videre. Forholdet kan ha sammenheng med skjevhetene som er målt i gulvene i underetasjen.
TILTAK
Rissene bør utbedres og overvåkes, og årsaken bør undersøkes nærmere av fagperson dersom de utvikler seg.

• A.3.21.3-4–6
KONSEKVENS
Skadet puss gir grunnmuren dårligere beskyttelse mot fukt og frost, med risiko for ytterligere avflassing.
TILTAK
Skadet puss og maling bør utbedres.

FORBEHOLD / KONTROLLBEGRENSNING
A.3.21.2–3 / §2-16
Grunnmuren er ikke inspisert under terreng på grunn av nedfylling, og ikke innvendig på grunn av innkledning.
Riss, sprekker og fuktskader på de skjulte delene av grunnmuren kan være uoppdaget.

TG 2 er satt fordi grunnmuren har riss og sprekker og skader på puss og maling, jf. A.3.21.3-2/3 og A.3.21.3-4–6.



Eksempel på riss/sprekk.



Eksempel på riss.

### TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i skrående terreng.

**Vurdering av avvik:**

• A.3.22.3-2
Terrenget har stedvis fall inn mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.22.3-2
KONSEKVENS
Overflatevann kan ledes inn mot grunnmuren og gi økt fuktbelastning mot fuktsikring, grunnmur og rom under terreng. Punktet bør sees i sammengeng med rom under terreng.
TILTAK
Terrenget må utbedres slik at det får fall bort fra grunnmuren.

TG 3 er satt fordi terrenget stedvis har fall mot grunnmuren og fordi forholdet samlet sett vurderes å innebære risiko for skader på boligen, sett i sammenheng med fuktsymptomene som er registrert i kjellervegg og rom under terreng, jf. A.3.22.3-2.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport

• Tillegg B-1.b
KONSEKVENS
Løse kabler er utsatt for mekanisk skade og belastning i koblingspunktene, med risiko for brann og støt.
TILTAK
Kablene bør festes av kvalifisert elektrofaglig person.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• §2-21
KONSEKVENS
Utstyr som er eldre enn angitt brukstid, kan svikte, noe som gir sen varsling og redusert rømningstid ved brann.
TILTAK
Røykvarslerne og slukkeutstyr må skiftes.



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Tilstandsrapport

• A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet, og det mangler rekkverk i trappen.

• A.3.19.1-4
Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i tråd med forskriften på befaringstidspunktet. Forholdet gjelder helse, miljø og sikkerhet, og det settes ikke tilstandsgrad på dette.

• A.2.14.1-2–6
Boligen er ikke utført med radonsperre og det foreligger ikke radonmåling.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Tillegg B-1.b
Det er tegn på termiske skader på elektrisk materiell (kabler, brytere, downlights eller stikkontakter).

• Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• §2-21
Røykvarslere og håndslukkeutstyr er eldre enn angitt brukstid.

**Konsekvens/tiltak**

• A.3.18.3-1
KONSEKVENS
Uten sikker tilkomst kan feiing og tilsyn av skorsteinen ikke utføres forsvarlig, og ferdsel på taket gir fallfare. Feieren kan avstå fra å feie, og manglende feiing kan gi økt brannrisiko.
TILTAK
Det bør etableres godkjent tilkomst til skorsteinen i samråd med feiervesenet.

• A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.

• A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lavt rekkverk, for store åpninger og trapp uten rekkverk gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket bør utbedres slik at høyde og åpninger sikrer mot fall, og det bør monteres rekkverk i trappen.

• A.3.19.1-4
KONSEKVENS
For lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverket gir fallrisiko, særlig for barn.
TILTAK
Rekkverket må utbedres slik at høyde og åpningsmål er i tråd med kravet på befaringstidspunktet.

• A.2.14.1-2–6
KONSEKVENS
Radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyet radonnivå over tid gir økt risiko for helseskader.
TILTAK
Det bør gjennomføres radonmåling. Viser målingen verdier over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³, bør det gjennomføres tiltak.

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

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann

• Tillegg B-1.b
KONSEKVENS
Termiske skader er tegn på varmgang, som kan utvikle seg til brann.
TILTAK
Materiell med tegn på termiske skader må kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

197 m²/193 m²

*Enebolig med utleidel:* 5 Bod, 3 Gang, 2 Vaskerom, Vindfang, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Entré

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 41 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 4 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 500 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 500 000** |

**Markedsvurdering**
Området har et velfungerende marked med noe lengre omsetningstid enn landsgjennomsnittet. Sammenlignbare omsetninger i området ligger opp mot kr 4 000 000 for eiendommer i normal stand. Med bakgrunn i eiendommens tilstand og påregnelige utbedringskostnader er markedsverdien satt til kr 3 500 000.





# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2000

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittående garasje fundamentert med plate på mark og ringmur, med betonggulv. Ytterveggene er uisolert trekonstruksjon med trepanel utvendig. Taket er saltak med sperretak, tekket med metallplater. Garasjen har to leddporter med vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

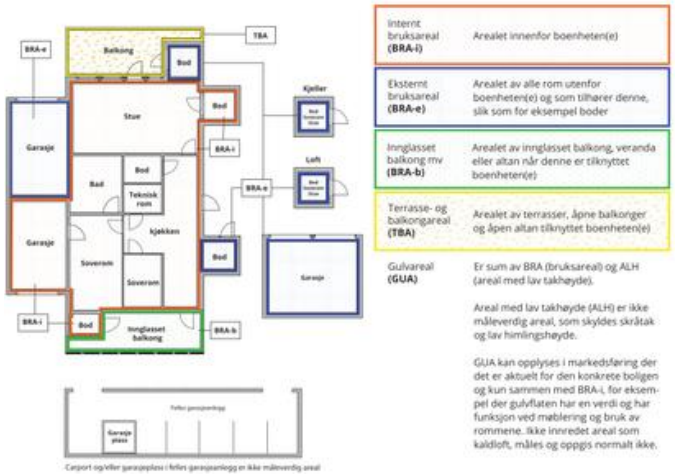
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter og gebyrer | Kr. | | 32 111 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **32 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Enebolig med utleidel** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 400 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 3 200 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig med utleidel** | Kr. | | **3 200 000** |
| **Garasje** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 410 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 90 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **320 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 520 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 800 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **800 000** |

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.9.2026 | Fredrik Tollefsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5530 SENJA | 44 | 628 | | 0 | 1205.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sven Eidissens vei 70

**Hjemmelshaver**
Eriksen Astrid Bredal, Eriksen Kjell Gunnar, Brevik Ronald Eriksen





# Arealer

## Enebolig med utleidel

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Underetasje | 91 | | | 91 | |
| 1.etasje | 102 | 4 | | 106 | 29 |
| **SUM** | **193** | **4** | | | **29** |
| **SUM BRA** | **197** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Bod hoveddel, gang hoveddel, vaskerom hoveddel, vindfang utleiedel, gang utleiedel, soverom 1 utleiedel, soverom 2 utleiedel, bad utleiedel, stue utleiedel, kjøkken utleiedel, vaskerom utleiedel, bod 1 utleiedel, bod 2 utleiedel | | |
| 1.etasje | Entré, gang, hobbyrom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad, stue | Utebod 1, utebod 2 | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen etter ombygging/tilbygg. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Et av soverommene i utleiedelen er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.

Vaskerommet i underetasjen er utvidet ved at veggen mot tidligere bod er fjernet, slik at boden nå inngår i vaskerommet. På godkjente tegninger datert 10.05.1990 er arealet vist som bod. Endring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (vaskerom) er en søknadspliktig bruksendring, og det er foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er omsøkt og godkjent. Romfordelingen avviker fra godkjente tegninger. Et slikt avvik kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader. Eier bør avklare med kommunen om endringen må omsøkes.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 41 | | 41 | |
| **SUM** | | **41** | | | |
| **SUM BRA** | **41** | | | | |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES
Gnr 44 - Bnr 628
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionssenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

**Tinglyste/andre forhold**

Bestemmelse om veg er tinglyst på eiendommen med gnr. 44, bnr. 977 som rettighetshaver. Eiendommen har selv en bestemmelse om bebyggelse på gnr. 44, bnr. 977.
Servituttenes innhold fremgår ikke av grunnboken og må leses av de tinglyste dokumentene.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige | 82213632 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 14.09.2026 | Kommunalinformasjon levert av megler. | Gjennomgått | 49 | Nei |
| Egenerklæring | 24.09.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

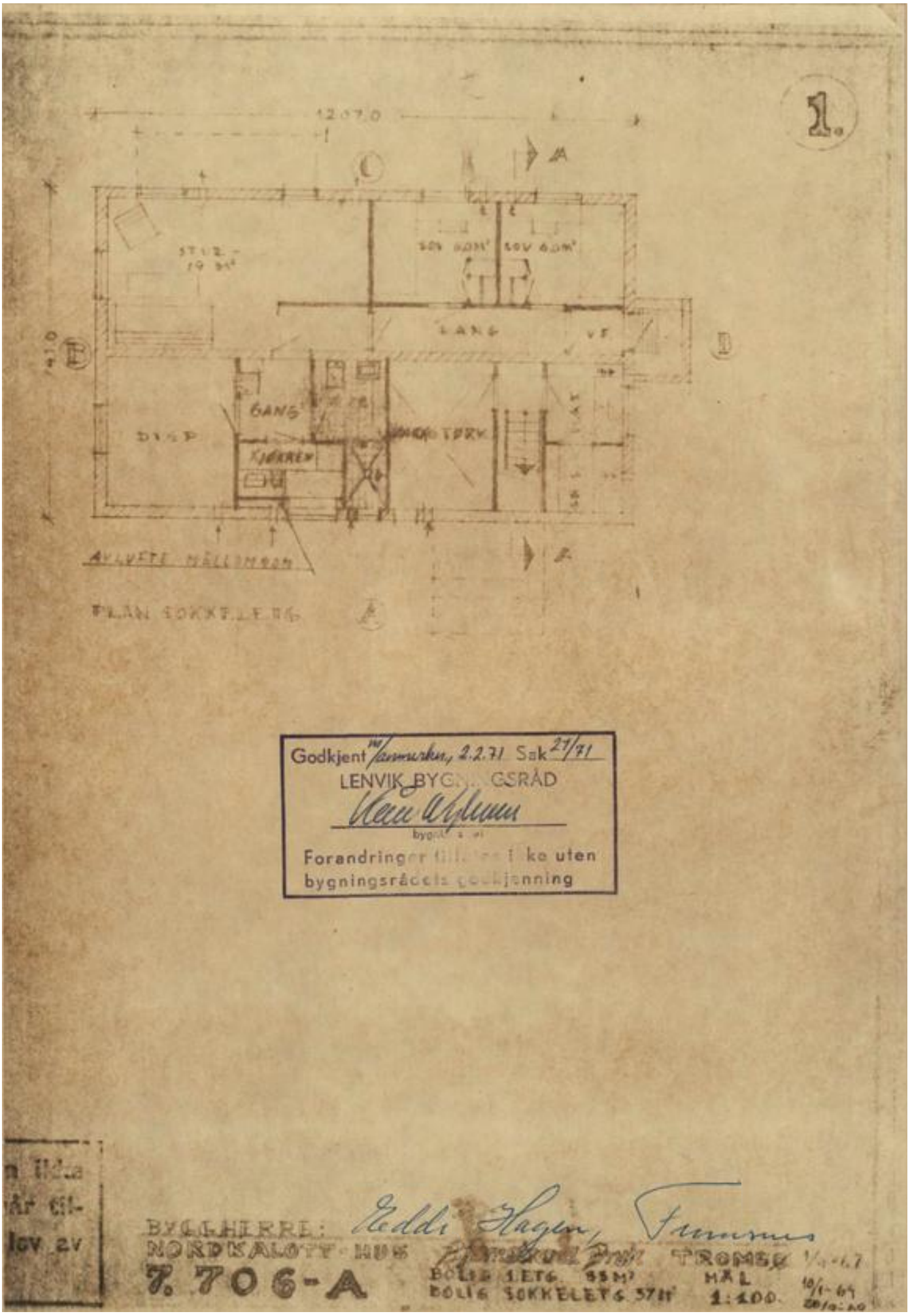
**Areal**

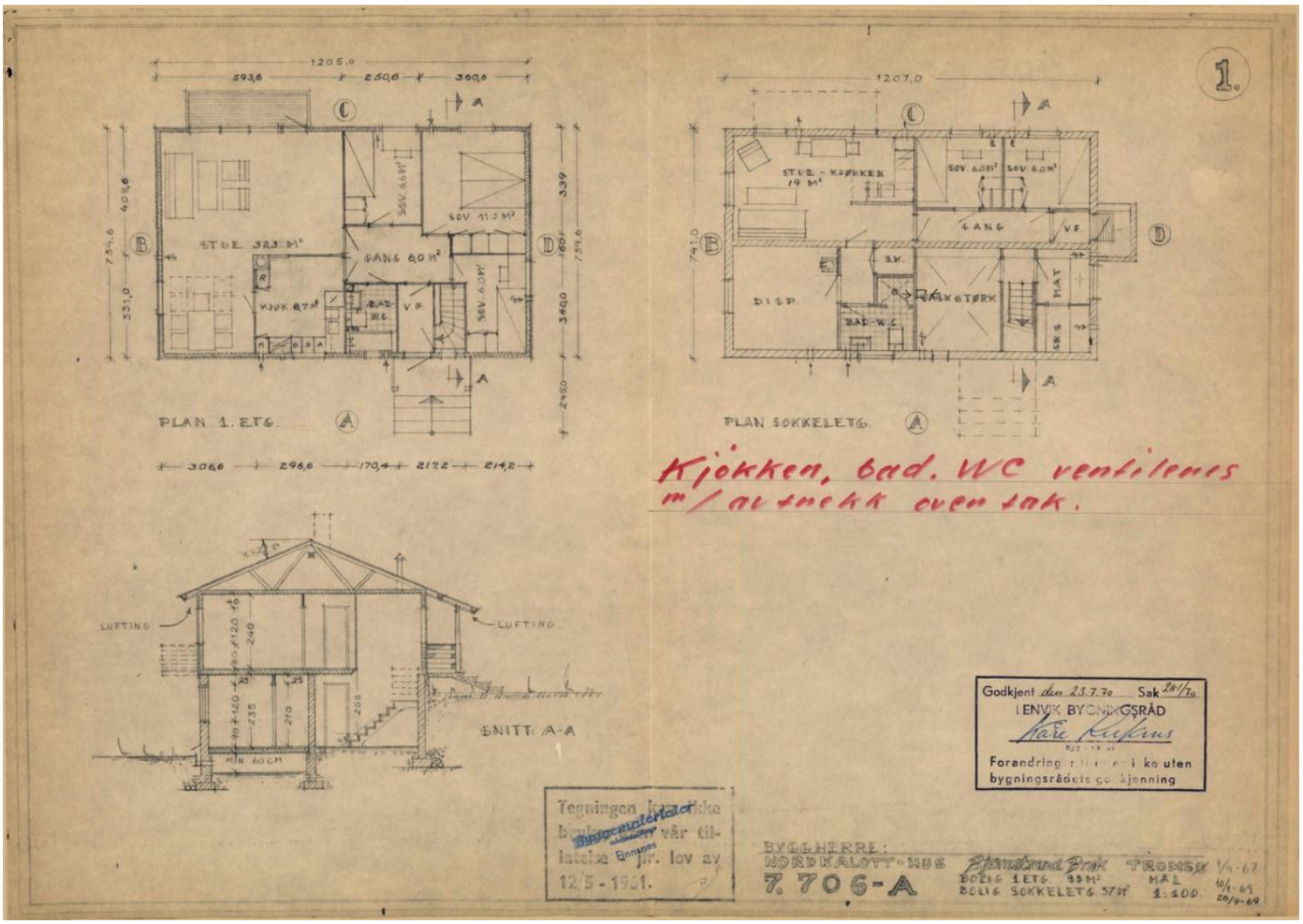
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

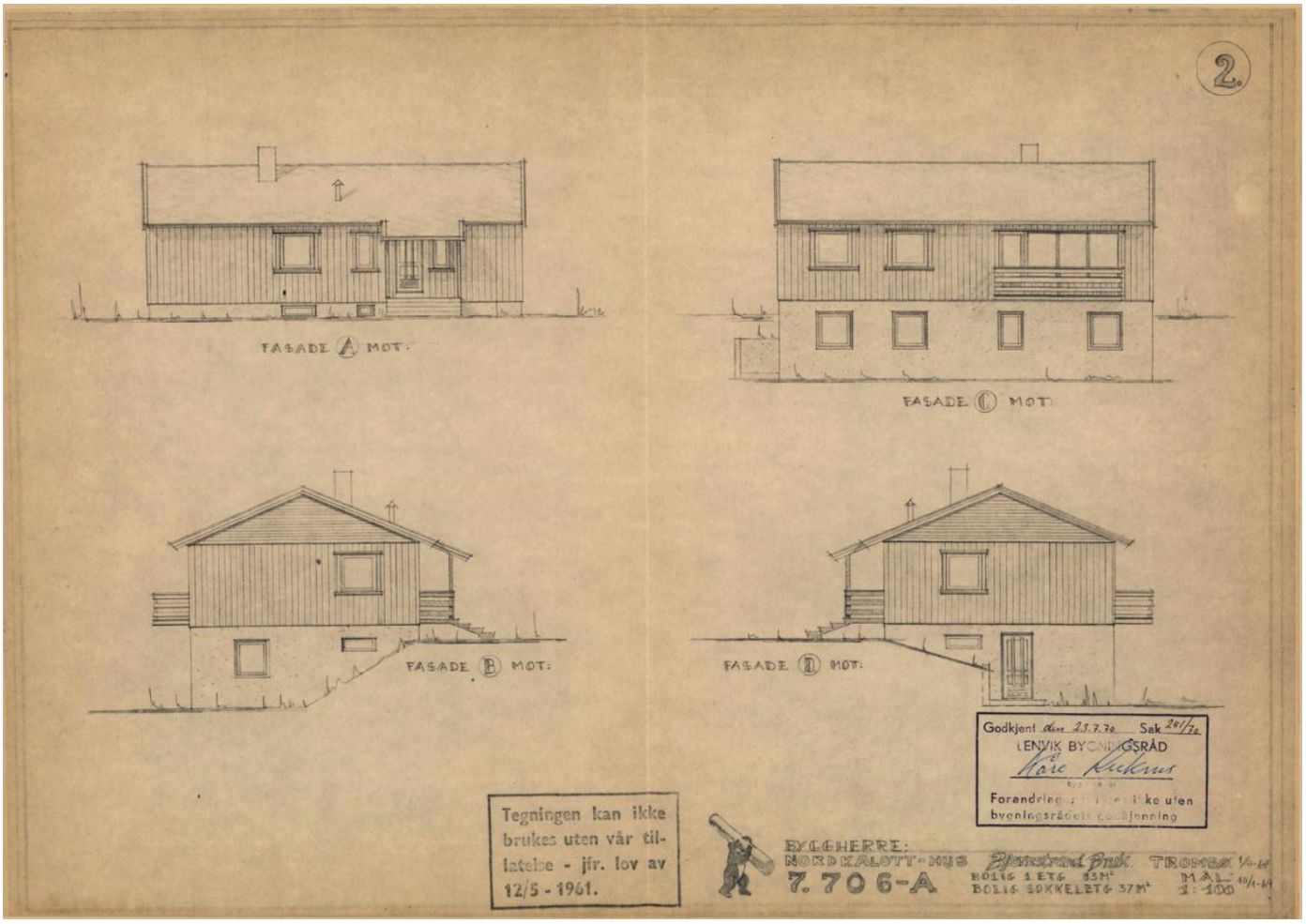
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig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

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

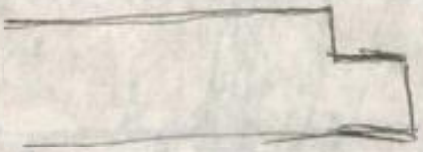
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*


1.
12070
A
C
STUE
19 M²
SOV 6,0M²
LANG
VF
D
E
GANG
DYP
TØRR
KJØKKEN
AVLØPS MÅLEBRØNN
PLAN SOKKELETG
F
Godkjent Tønsberg, 2.2.71 Sak 27/71
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer ikke uten
bygningsrådets godkjenning
BYGGHERRE: Eddi Hagen, Tennes
NORDKALOTT-HUS
7.706-A
BOLIG 1.ETG. 55M²
BOLIG SOKKELETG 57M²
MÅL 1:100.
TROMSØ 1/4-67
10/1-69

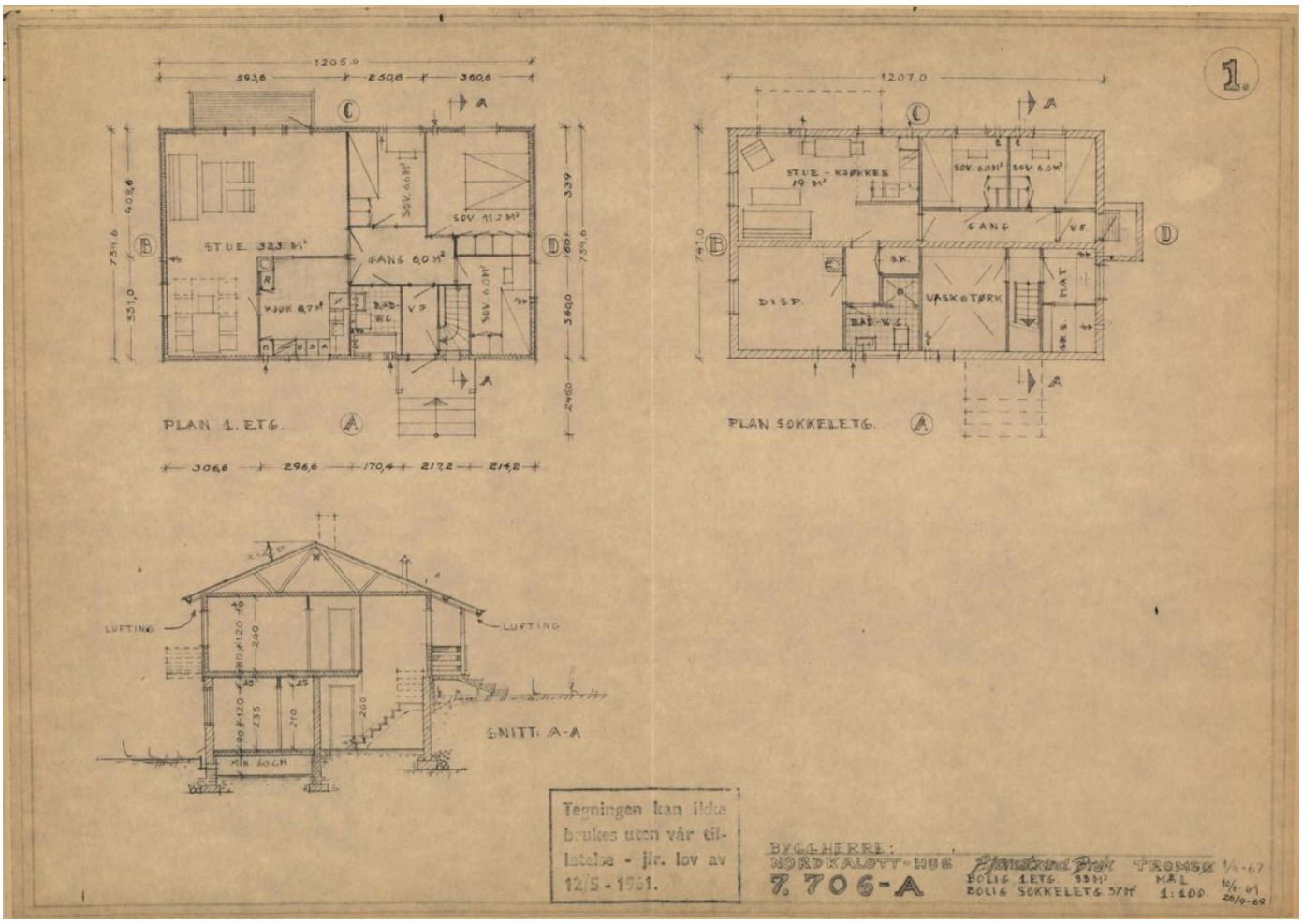

1.
PLAN 1. ETG.
PLAN SOKKELETG.
STUE 32,3 M²
GANG 6,0 M²
KJØK 8,7 M²
SOV 11,3 M²
SOV 6,0 M²
STUE - KJØKKEN 19 M²
SOV 6,0 M²
SOV 6,0 M²
GANG
DISP.
BAD-W.C
TØRK
MAT
LUFTING
LUFTING
SNITT A-A
MIN 60 CM
Kjökken, bad. WC ventilenes m/ avtrekk even tak.
Godkjent den 23.7.70 Sak 28/70
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandring ... i ke uten bygningsrådets godkjenning
Tegningen ... ikke ... vår tillatelse jfr. lov av 12/5-1961.
BYGGHERRE:
NORDKALOTT-HUS
Bjørnbrand Bruk TROMSØ
7.706-A
BOLIG 1ETG. 93 M²
BOLIG SOKKELETG. 37 M²
MÅL 1:100.
1/4-67
10/4-69
20/9-69

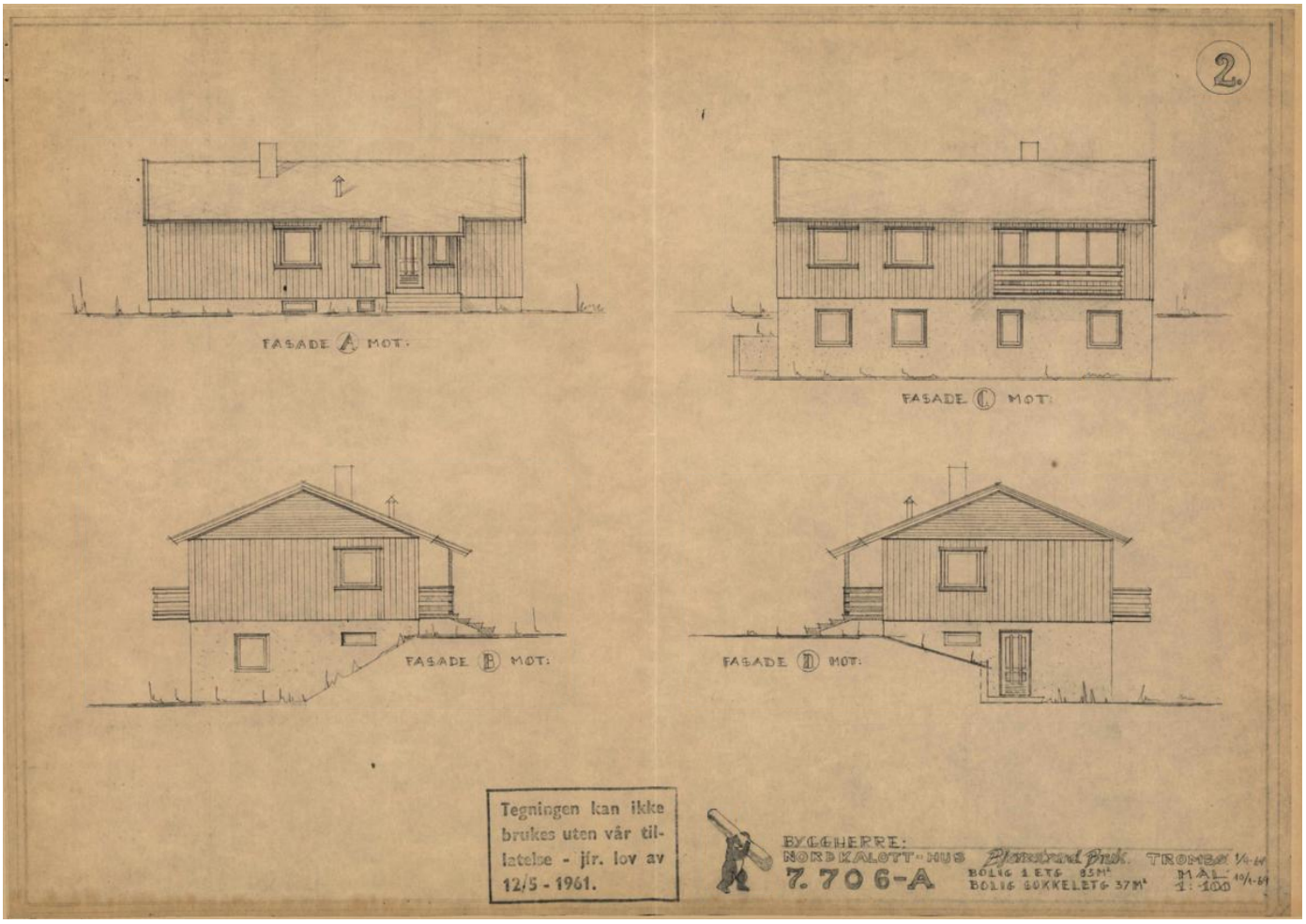

2.
FASADE A MOT:
FASADE C MOT:
FASADE B MOT:
FASADE D MOT:
Godkjent den 23.7.70 Sak 281/70
LENVIK BYGNINGSRÅD
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.
BYGGHERRE:
NORDKALOTT-HUS
7.706-A
BOLIG 1 ETG 83M²
BOLIG SOKKELETG 37M²
TROMSØ
MÅL 1:100


44/479
44/170
44/133
45/31
46/30
Vegvit



Godkjent den 23.7.70 Sak 281/70
LENVIK BYGNINGSRÅD
Kåre Ruckmus
Forandringer til [illegible] ikke uten bygningsrådets godkjenning


1.
PLAN 1. ETG.
STUE 32,3 M²
GANG 6,0 M²
SOV 11,2 M²
KJØK 8,7 M²
BAD-W.C.
PLAN SOKKELETG.
STUE - KJØKKEN 19 M²
SOV 6,0 M²
SOV 6,0 M²
GANG
V.S.
SK.
DISP.
VASK & TØRK
BAD-W.C.
MAT
SNITT A-A
LUFTING
LUFTING
MIN 60 CM
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.
BYGGHERRE:
NORDKALOTT-HUS
7706-A
Fjellstrand Prak
TROMSØ
BOLIG 1 ETG. 33 M²
BOLIG SOKKELETG. 37 M²
MÅL 1:100
1/4-67
10/1-69
20/9-69


2.
FASADE A MOT.
FASADE C MOT.
FASADE B MOT.
FASADE D MOT.
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.
BYGGHERRE:
NORDKALOTT-HUS
7.706-A
BOLIG 1 ETG 83M²
BOLIG SOKKELETG 37M²
TROMSØ
MÅL 1:100

LENVIK BYGNINGSRÅD

**BRUKSTILLATELSE**
**Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3**

Eddi Hagen
.....
Finnsnes
.....

**Etter besiktigelse foretatt den** 19.10.71 **gis herved midlertidig**

**brukstillatelse av** Bolig m/hybelleilighet i sokkeletasje. **på eiendommen** P.a. "Hamna" 44/1 i Lenvik

**Merknader:** Gjenstår:

1. Avsluttende malerarbeid i hybelleilighet
2. Utvendig puss gjennomgås
3. Utetrapp.

**Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen** juni 1971.

LENVIK BYGNINGSRÅD

Finnsnes **den** 19.10.71

Johan L. Karlsen

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

'00 JUN 26 -9 53

JOURNAL
ARKIV
SAKSBEH. T.S.
KOPI TIL

## MATERIALSPESIFIKASJON

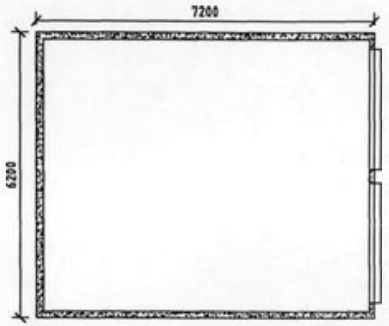
Stav/svill/line: 36x98mm
Utvendig Kledning: 17x148mm dobbelfals
Takkonstruksjon: Selvbærende takstoler c/c1200mm, 350kg/m2
Taktekke: Brennlakkerte stålplater
Garasjeport: Leddheisport

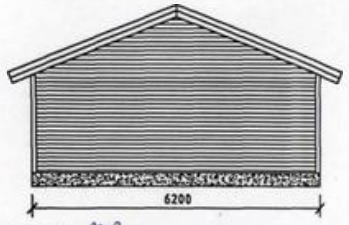
TILTAKSHAVER: ~~Astrid Irikken Lorem~~ / Geir Fagerjord Lorem
Sven Gråssensvei 90, Finnsnes gnr/bnr 44/628

DOBBELGARASJE 6,2x7,2m

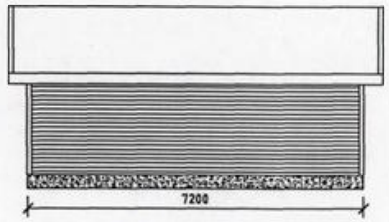
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1115/00 DEN 27.6.00
LENVIK BYGNINGSRÅD
Frøydis Thomsen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.

HAMCO BYGG AS
Byggevarer Interiør Fordighus
9302 Rossfjordstraumen - Telefon 77 84 67 85

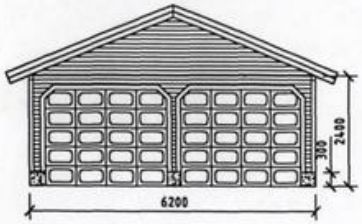


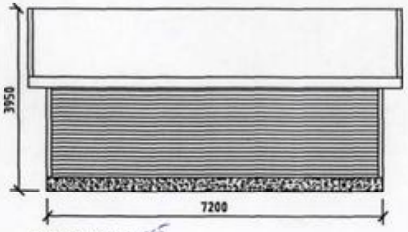

FASADE MOT SØR



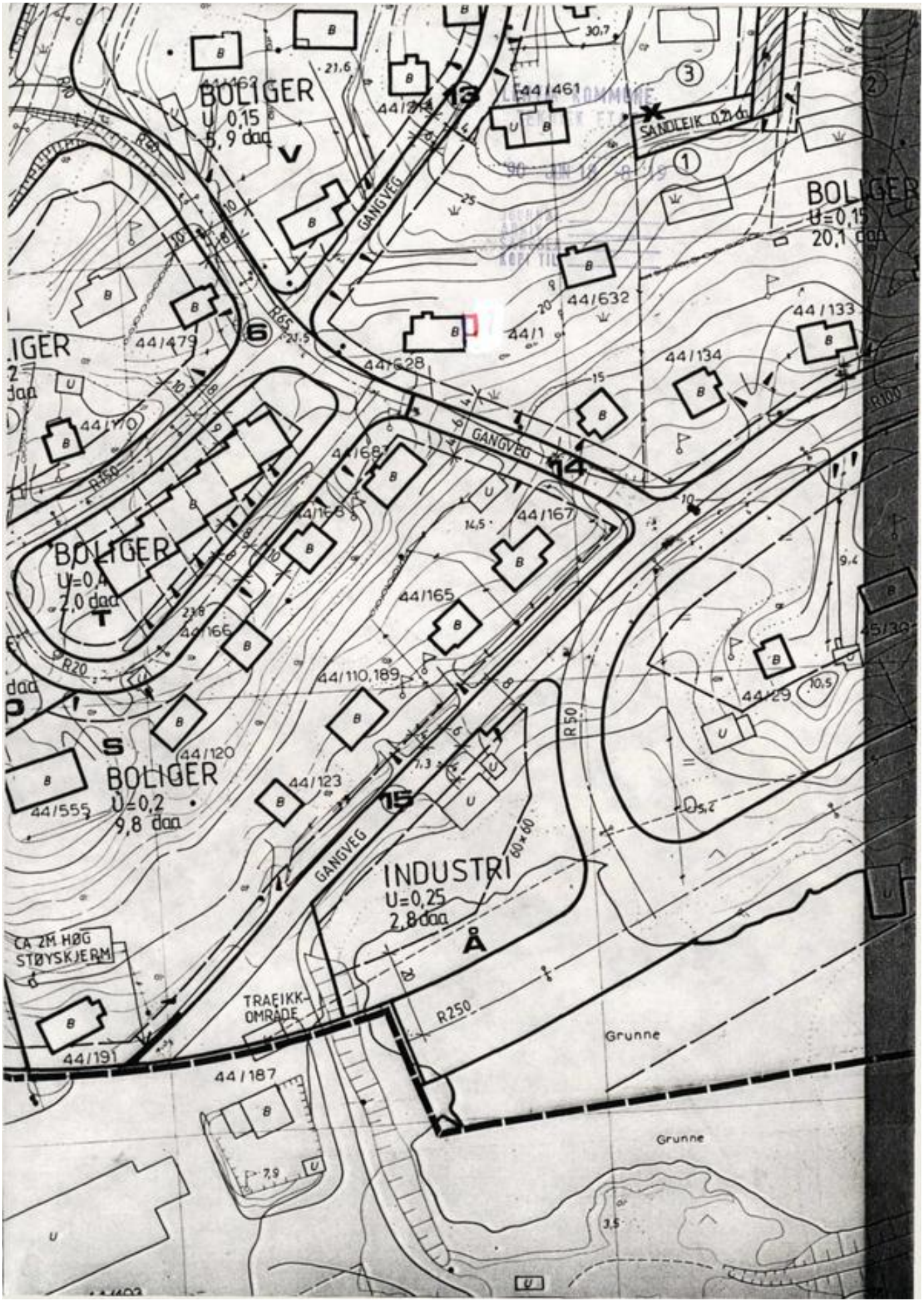

FASADE MOT ØST




FASADE MOT NORD




FASADE MOT VEST


BOLIGER
U 0,15
5,9 daa
BOLIGER
U=0,15
20,1 daa
BOLIGER
U=0,4
2,0 daa
BOLIGER
U=0,2
9,8 daa
INDUSTRI
U=0,25
2,8 daa
SANDLEIK 0,2 daa
GANGVEG
GANGVEG
GANGVEG
CA 2M HØG STØYSKJERM
TRAFIKK-OMRÅDE
Grunne
Grunne
44/461
44/632
44/133
44/134
44/628
44/1
44/479
44/170
44/168
44/167
44/165
44/166
44/110,189
44/120
44/123
44/555
44/191
44/187
44/29
R65
R50
R20
R250
R100
60×60

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....

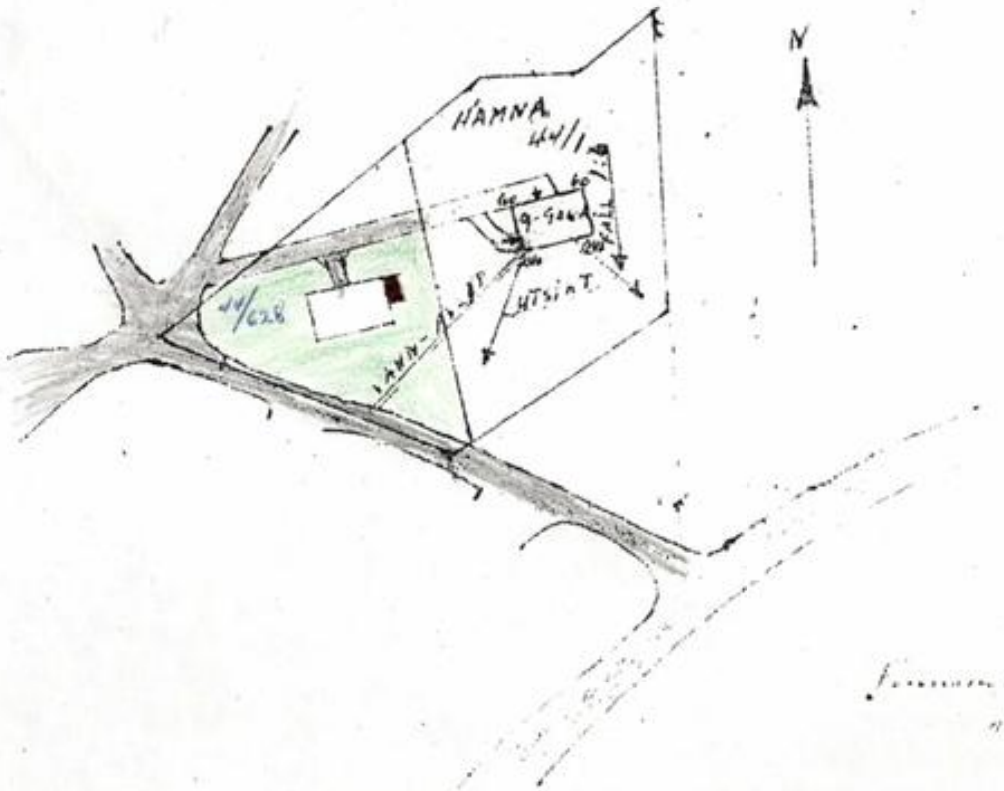
byggefelt .....

g.nr. 44 byggekommune LENVIK

mål 1:100 b.nr. 628

navn Gunnar Eriksen A/S

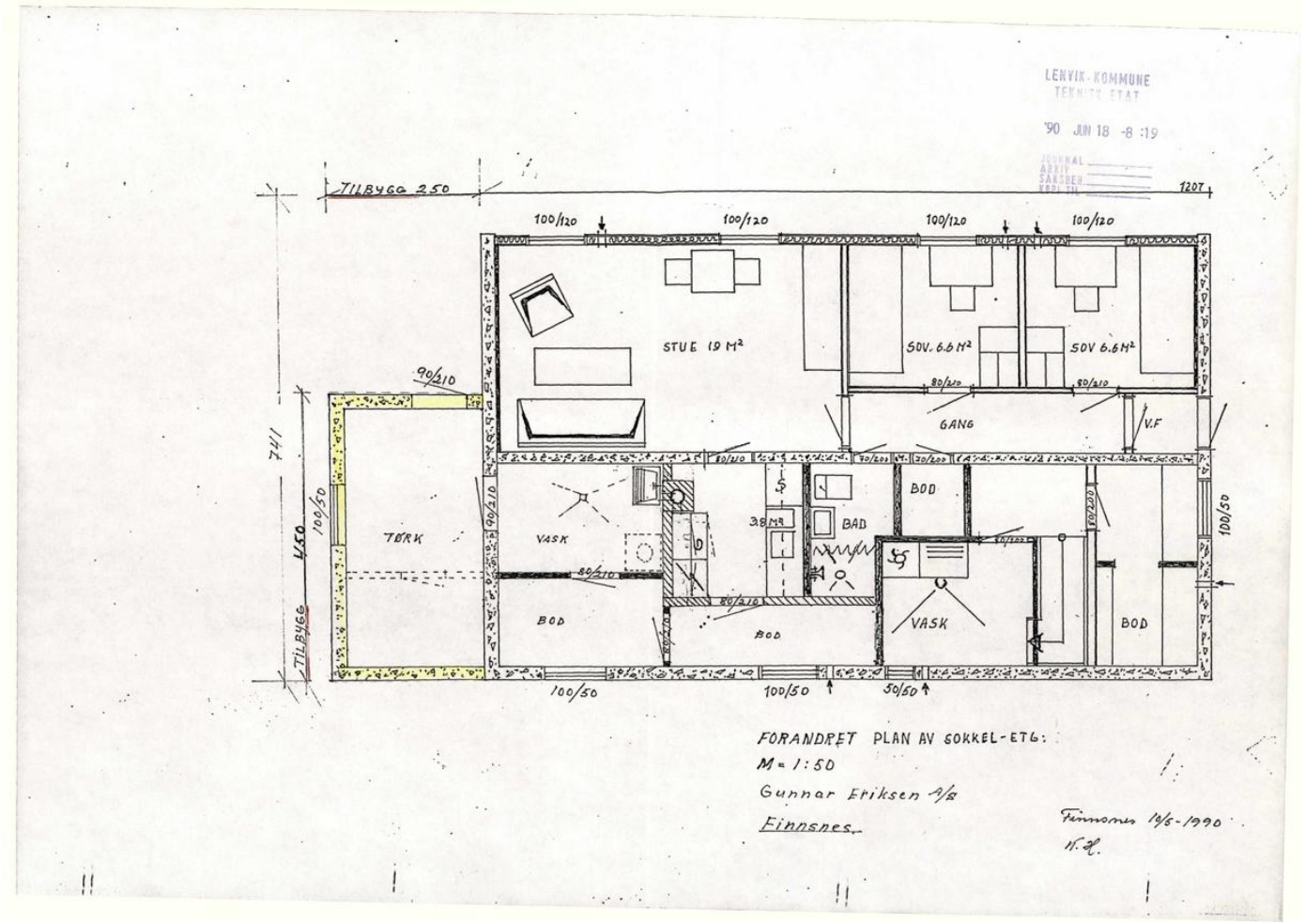
postadresse Finnsnes




Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

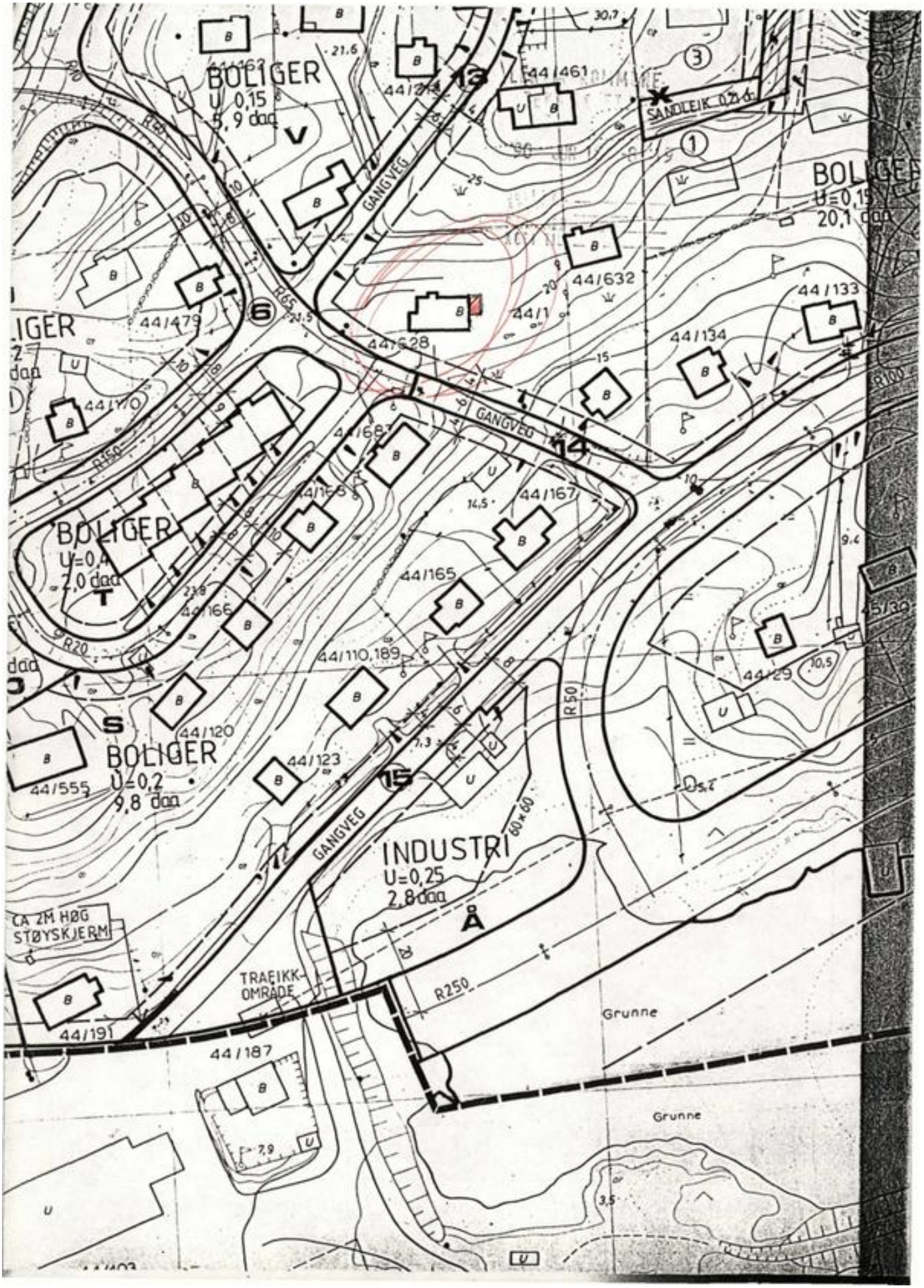
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

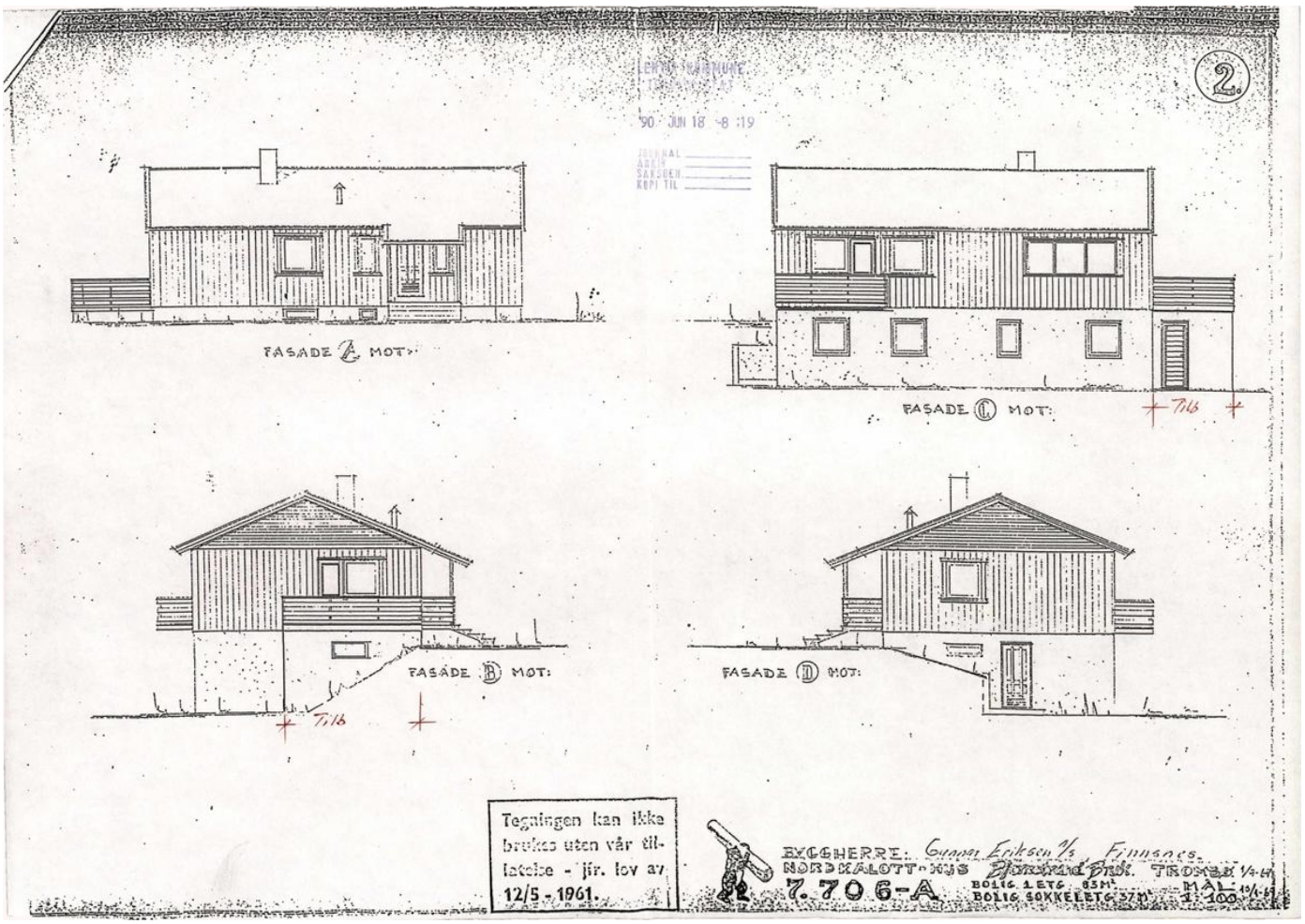
DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

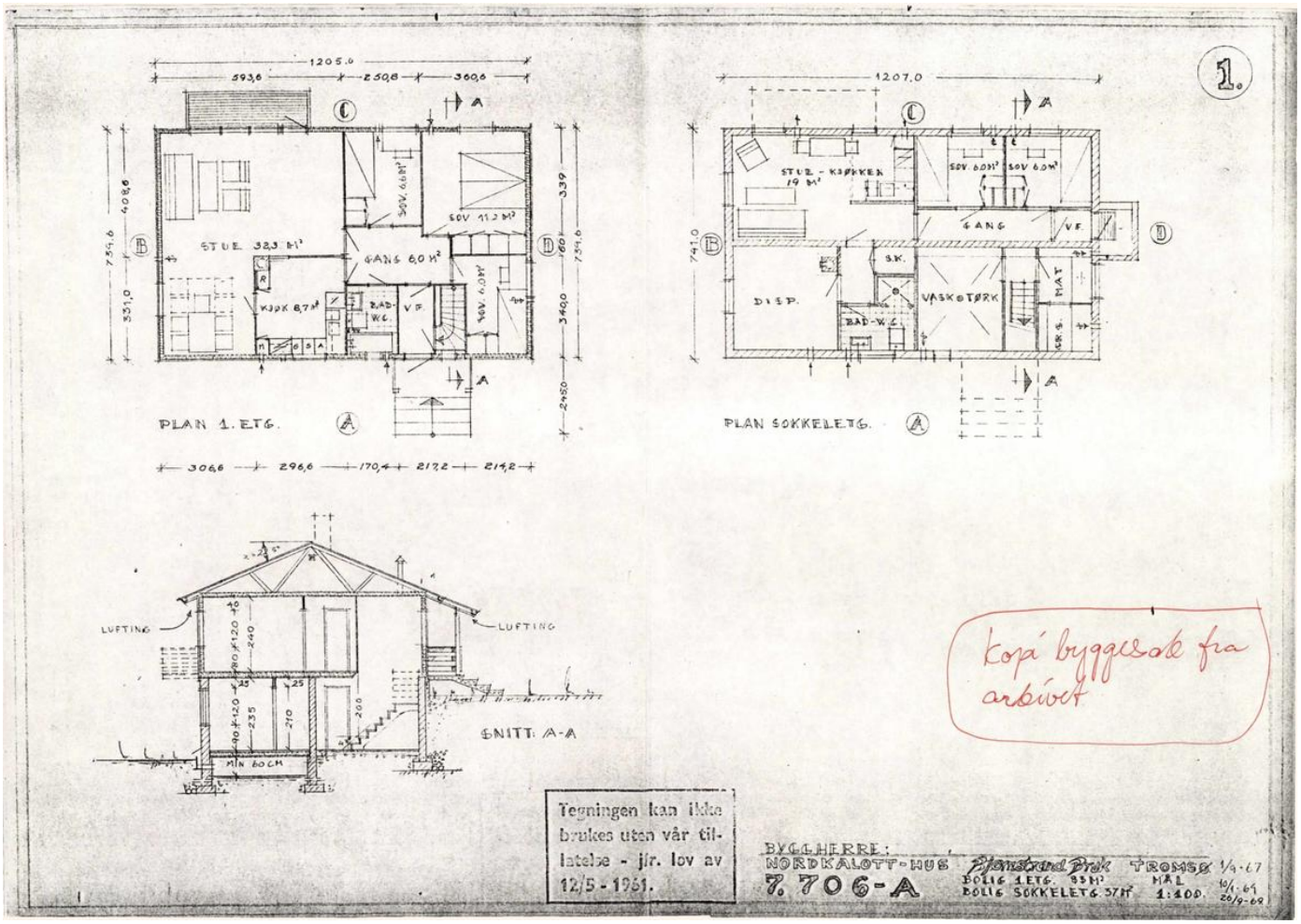



FORANDRET PLAN AV SOKKEL-ETG:
M = 1:50
Gunnar Eriksen A/S
Finnsnes

Finnsnes 16/5-1990
H. E.


BOLIGER
U 0,15
5,9 daa
BOLIGER
U=0,4
2,0 daa
BOLIGER
U=0,2
9,8 daa
INDUSTRI
U=0,25
2,8 daa
SANDLEIK 0,2 daa
GANGVEG
GANGVEG
GANGVEG
44/461
44/632
44/628
44/133
44/134
44/167
44/165
44/166
44/110,189
44/120
44/123
44/555
44/29
44/191
44/187
R50
R250
R20
R100
CA 2M HØG STØYSKJERM
TRAFIKK-OMRÅDE
Grunne
Grunne


2.
FASADE A MOT:
FASADE C MOT:
Tilb
FASADE B MOT:
Tilb
FASADE D MOT:
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.
EXCGHERRE:
NORDKALOTT-HUS
7.706-A
BOLIG 1 ETG 83M²
BOLIG SOKKELETG 57M²
MÅL 1:100


1.
1205.0
593,6
250,8
360,6
STUE 32,3 M²
KJØK 8,7 M²
GANG 6,0 M²
SOV 11,2 M²
SOV 6,6 M²
SOV 6,0 M²
RAD. W.C.
V.F.
PLAN 1. ETG.
1207.0
STUE - KJØKKEN 19 M²
SOV 6,0 M²
SOV 6,0 M²
GANG
V.F.
BAD-W.C.
VASKETØRK
MAT
DISP.
SK.
PLAN SOKKELETG.
3066
296,6
170,4
217,2
214,2
LUFTING
LUFTING
SNITT: A-A
MIN 60 CM
Kopi byggesak fra arkivet
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5-1961.
BYGGHERRE:
NORDKALOTT-HUS
Fjellstrand Brek
TROMSØ 1/4-67
7.706-A
BOLIG 1 ETG. 93 M²
BOLIG SOKKELETG. 57 M²
MÅL 1:100
10/1-69
20/9-68

Vedlegg 2

BUSTAD LOREM OG LOREM
UTOMHUSPLAN 1:1000/200 21.12.98
ASTRID FJOSE SIVILARKITEKT

SYKKELLINJE

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/1/99 DEN 1.7.99
LENVIK BYGNINGSRÅD
J. Pedersen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten byggningsrådets godkjenning.

*) Det søkes ikke om tillatelse til oppføring av garasje i denne meldingen. Slik søknad kommer senere.

UTEPLASS

LE-VEHA

<2,5m>

STA UDER

SYKKELBYKKEL OG

N

JOURNAL
ARKIV
SAKSDEL
KOPI TIL

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'99 JUN 14 -2

GANGVEG

44/628

44/632

44/637

44/973

44/545

44/548

TILBYGG BUSTAD LOREM OG LOREM
PLAN 1:100 SKISSEFORSLAG 301098
ASTRID FJOSE SIVILARKITEKT

Vedlegg 3

1600 1900

ARBEIDSROM 10,5 m²

SKAPBOD 2

SKAPBOD 1

V.F. 6,5 m²

SOV

SOV

HALL

BAD 5,6 m²

3600

3200

1500

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 11/1/99 DEN 1.7.99
LENVIK BYGNINGSRÅD
J. Pedersen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten byggningsrådets godkjenning.


LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'99 JUN 14 -2 :9
JOURNAL
ARKIV
SAKSREF
KOPI TIL
SKAP
KRYPEROM
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1171/99 DEN 1.7.99
LENVIK BYGNINGSRÅD
J. Pedersen
BYM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
TILBYGG BUSTAD LOREM OG LOREM
FASADE OG SNITT 1:100 16.11.98
ASTRID FJOSE SIVILARKITEKT
Vedlegg 5


NORD
SØR
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1171/99 DEN 1.7.99
LENVIK BYGNINGSRÅD
J. Pedersen
BYM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'99 JUN 14 -2 :9
JOURNAL
ARKIV
SAKSREF
KOPI TIL
TILBYGG BUSTAD LOREM OG LOREM
FASADAR 1:100 4.12.98
ASTRID FJOSE SIVILARKITEKT
Vedlegg 4

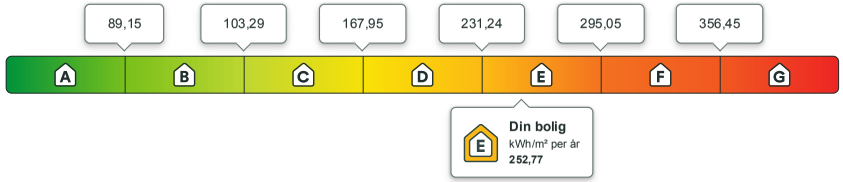
# Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **67 958,78** | **352,12** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

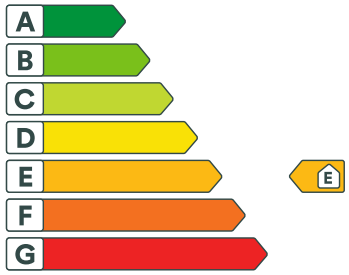
https://www.enova.no



enova

# Energiattest

| Adresse | |
|---|---|
| **Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES** | |
| Dato for energimerking<br>**13.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-368600** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**191696654** |
| Gårdsnummer<br>**44** | Bruksnummer<br>**628** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

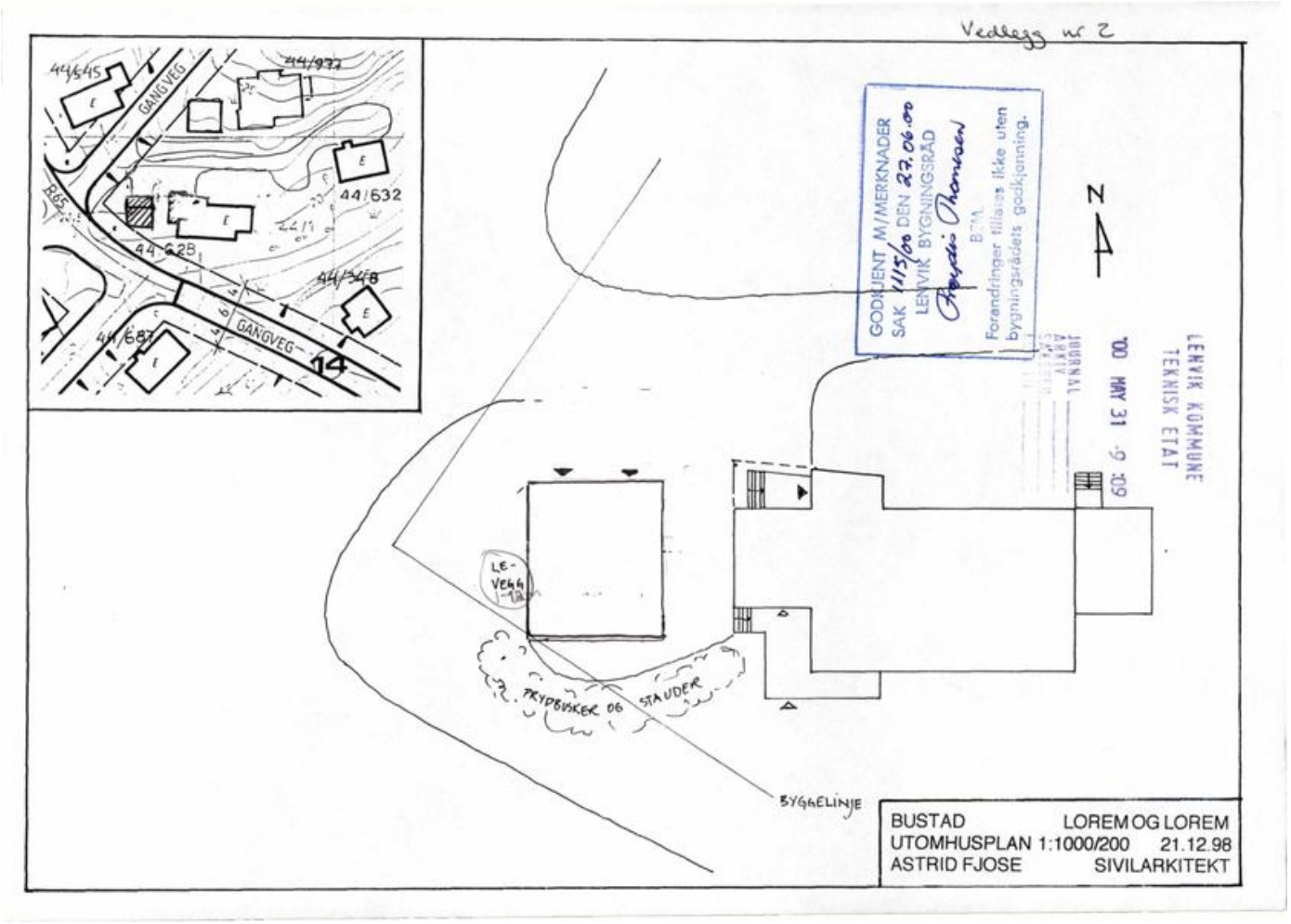
| Byggeår | Bygningstype |
|---|---|
| **1971** | **Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**193,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**193,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

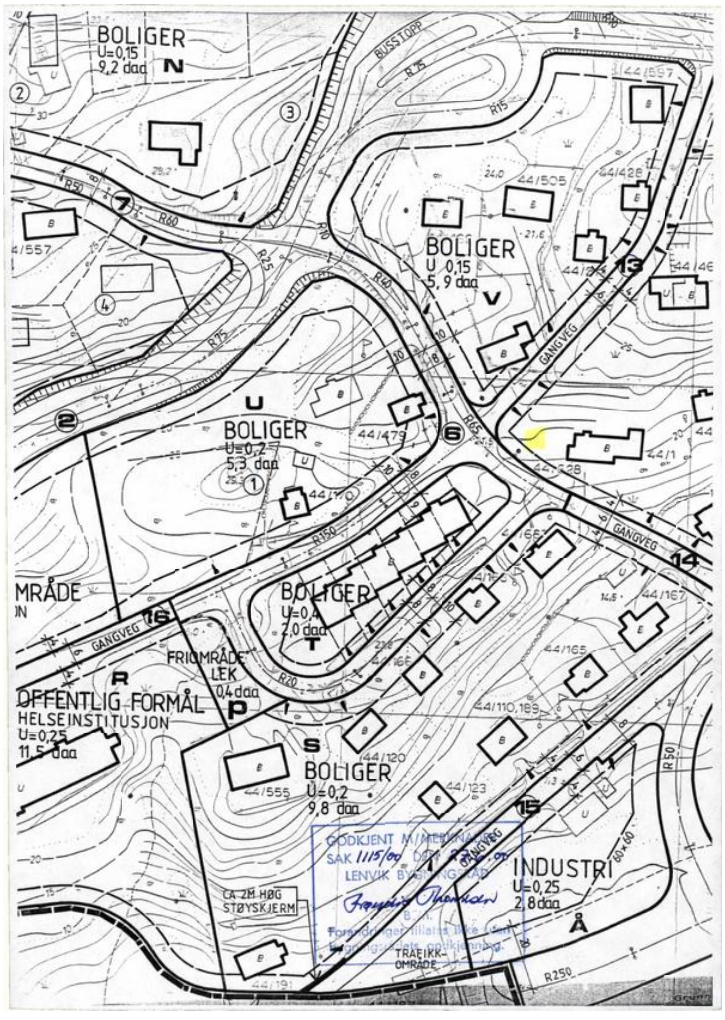
## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

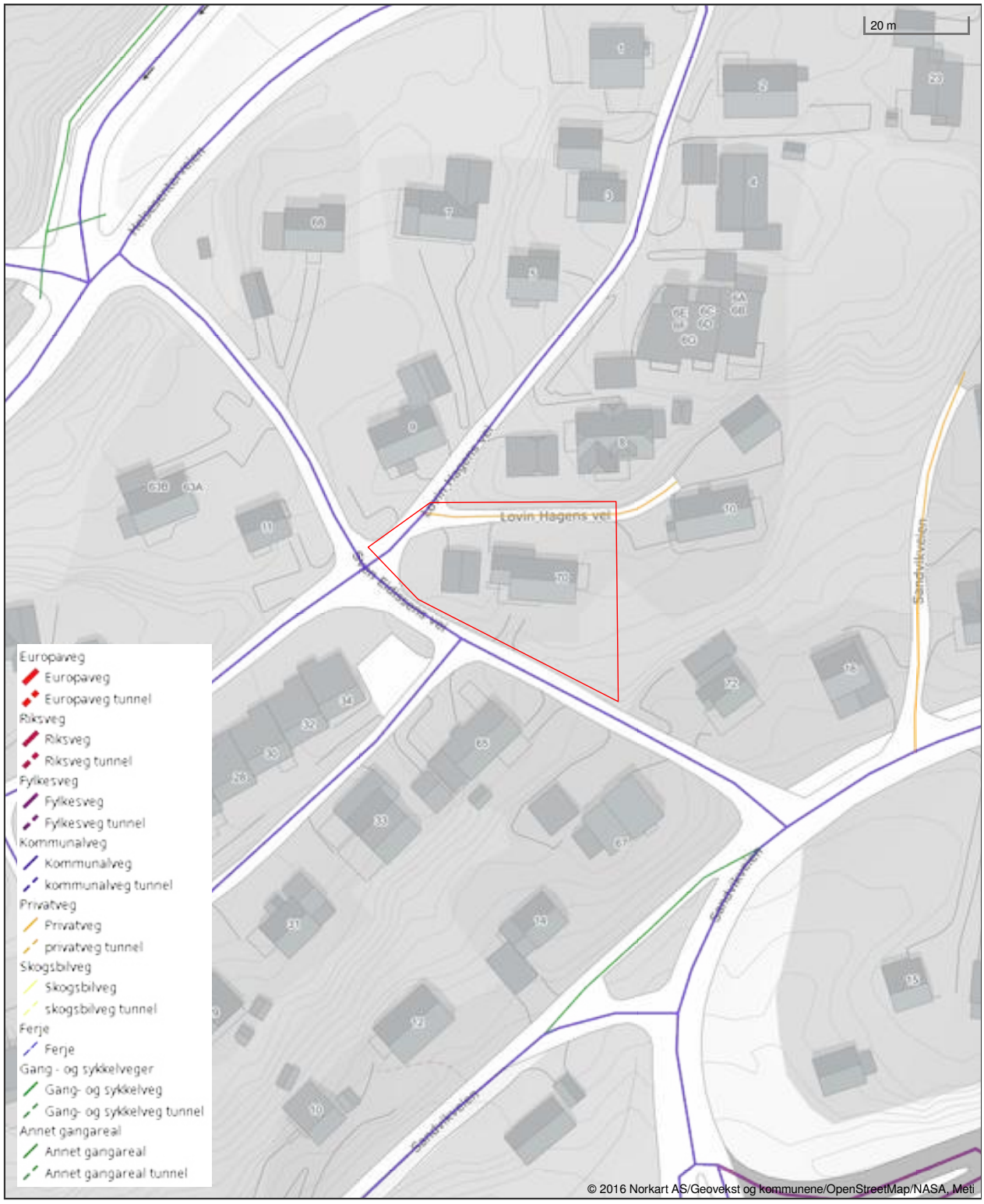
| kWh/m² per år |
|---|
| **252,77** |


Vedlegg nr 2
44/545
GANGVEG
44/632
44/628
44/547
44/627
GANGVEG
14
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1115/00 DEN 22.06.00
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
N
LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00 MAY 31 - 9 :39
LE-
VEGG
-TRYPBUSKER OG STAUDER
BYGGELINJE
BUSTAD LOREM OG LOREM
UTOMHUSPLAN 1:1000/200 21.12.98
ASTRID FJOSE SIVILARKITEKT


BOLIGER
U=0,15
9,2 daa
N
BUSSTOPP
BOLIGER
U=0,15
5,9 daa
V
BOLIGER
U=0,2
5,3 daa
U
BOLIGER
U=0,4
7,0 daa
T
FRIOMRÅDE
LEK
0,4 daa
P
OFFENTLIG FORMÅL
HELSEINSTITUSJON
U=0,25
11,5 daa
R
BOLIGER
U=0,2
9,8 daa
S
INDUSTRI
U=0,25
2,8 daa
Å
GANGVEG
14
15
16
CA 2M HØG
STØYSKJERM
TRAFIKK-
OMRÅDE
R250

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 5530 - 44/628//




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

Senja kommune

# Ledningskart

Eiendom: 44/628
Adresse: Sven Eidissens vei 70
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter PBL

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*
- Angitthensyngrense
- Båndlegginggrense nåværende

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal

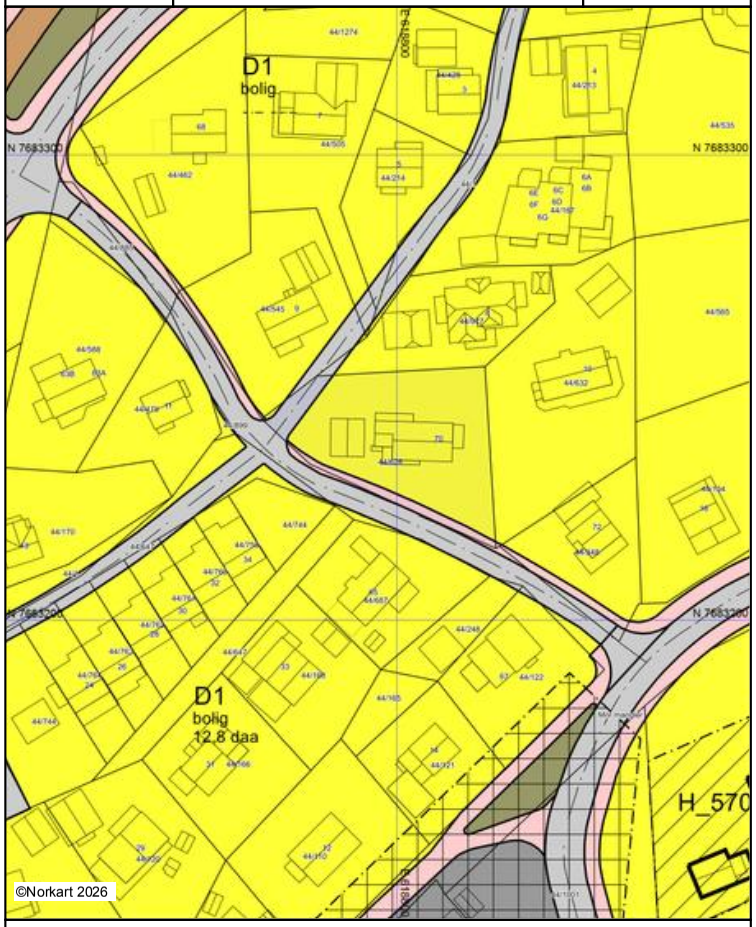
Senja kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 44/628
Adresse: Sven Eidissens vei 70
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




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

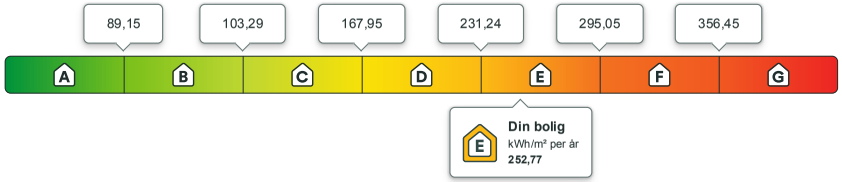
# Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **67 958,78** | **352,12** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

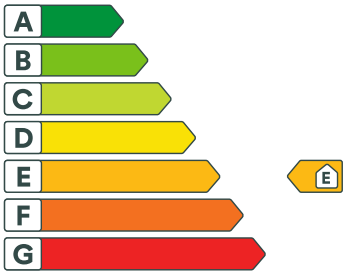
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

# Energiattest

| Adresse | |
|---|---|
| **Sven Eidissens vei 70, 9300 FINNSNES** | |
| Dato for energimerking<br>**13.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-368600** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**191696654** |
| Gårdsnummer<br>**44** | Bruksnummer<br>**628** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1971** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**193,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**193,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

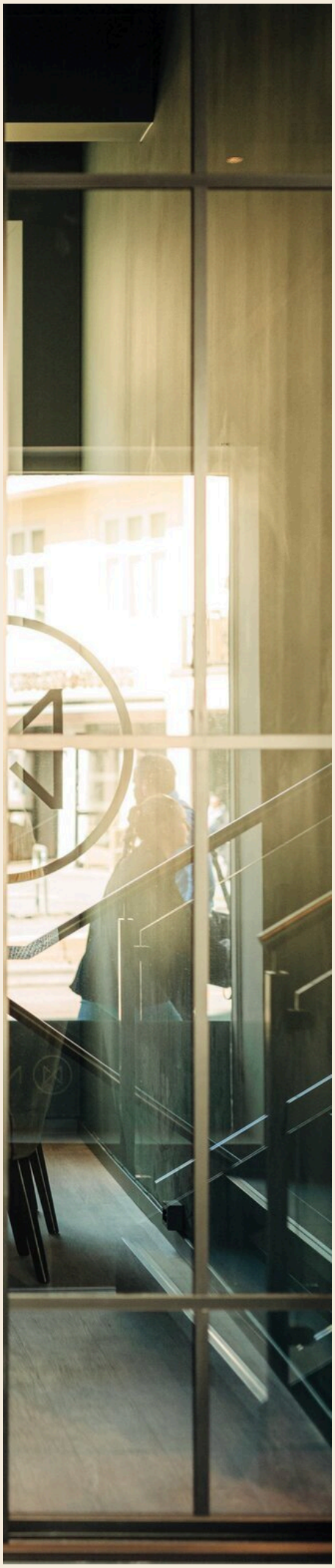
| kWh/m² per år |
|---|
| **252,77** |

Velkommen til

# Nordvik Finnsnes

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

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg. Ønsker du å sende brev til oss må du sende det til Boks 20, 9305 Finnsnes.

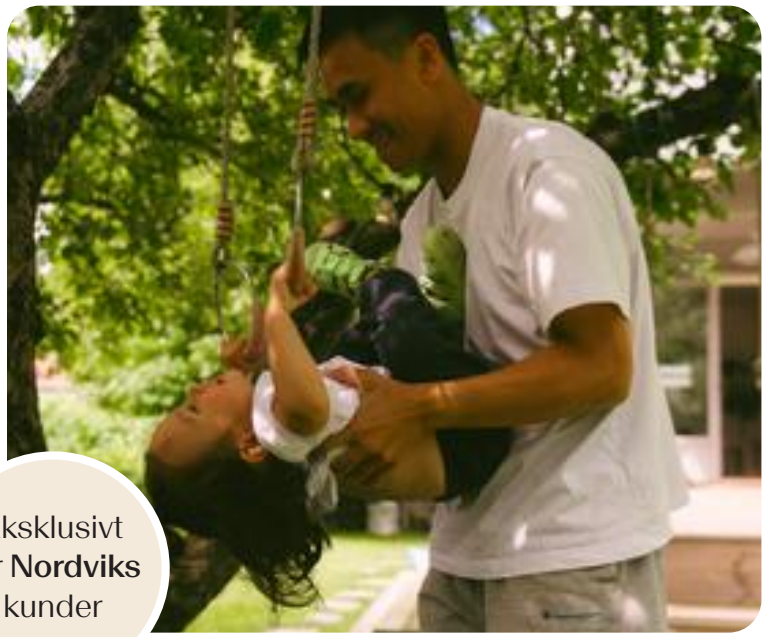


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
**77 84 55 99**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0066/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sven Eidissens vei 70 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 44, bnr 628 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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




Denne boligen er presentert av:

**Silje-Charina Skog**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Finnsnes
s.skog@nordvikbolig.no
938 13 008