NORDVIK

Sjøbakken 3

5 soverom | 173 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sjøbakken 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
9	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Egenerklæringsskjema
31	Tilstandsrapport
75	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.02.2026









Nøkkelinformasjon

Sentrumsnær familiebolig med flott sjøutsikt, gode solforhold og 5 soverom!

Prisantydning	**2 500 000,-**
Omkostninger	**63 880,-**
Totalpris	**2 563 880,-**
BRA-i	**173 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sjøbakken 3, presentert av Nordvik Finnsnes!

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

Boligen byr på god plass til hele familien med fem soverom, to bad og et stort kjøkken med plass til spisebord. Stor verandaer og fine uteområder gir gode muligheter for å nyte sol og utsikt.

Underetasjen har boder og integrert garasje, og eiendommen har gode parkeringsmuligheter. Boligen er eldre og har behov for modernisering, men fremstår med stort potensial for den som ønsker å skape sitt eget hjem i en attraktiv del av Finnsnes!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

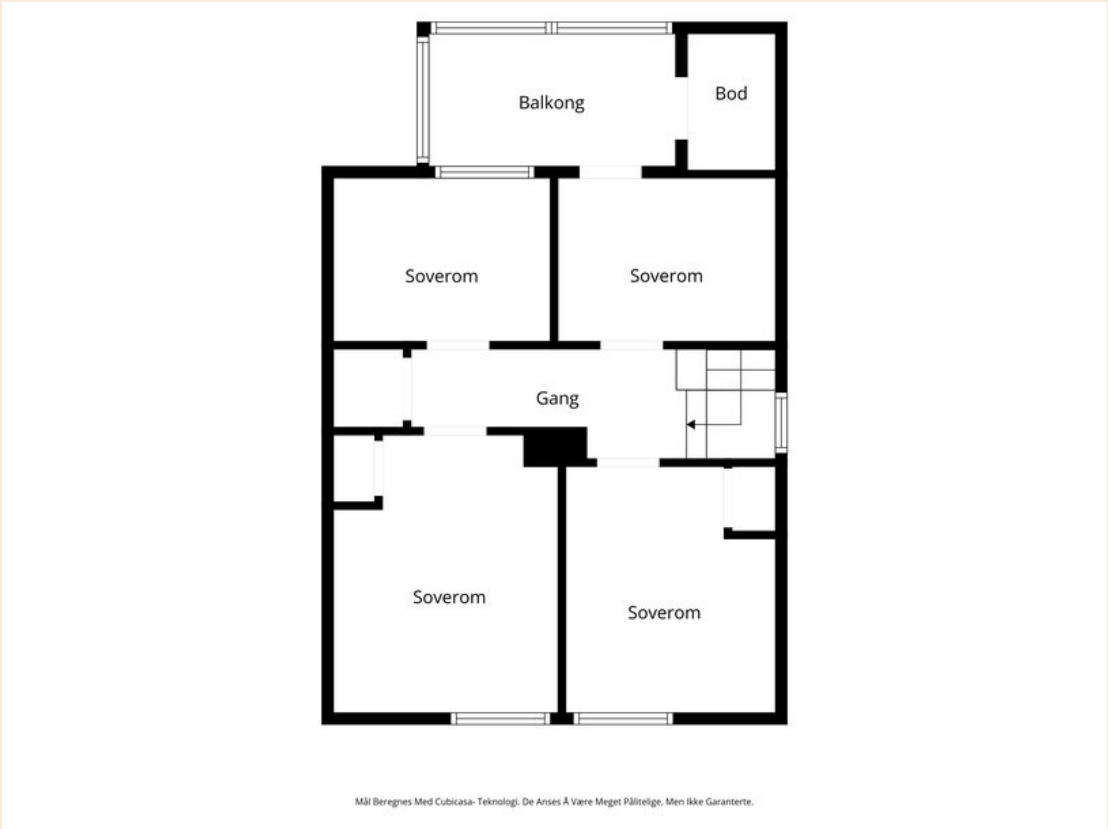


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm





2. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 41 kvm



Hjemmet fremstår med et godt utgangspunkt og mange muligheter





Vedfyring og varmepumpe for oppvarming og lun atmosfære

Boligen byr på 5 soverom, 2 bad og integrert garasje



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0006/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sjøbakken 3, 9300 FINNSNES
Gnr 44, bnr 342 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Vibeke Paasche-Trulsens dødsbo

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 563 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 583 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960
Ifølge eiendommens matrikkelbrev ble boligen registrert tatt i bruk i 1960, og byggeår er derfor oppgitt til 1960.

Etasjer
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 173 kvm
BRA-e: 14 kvm
BRA-b: 5 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Garasje, gang, bad og boder.
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad gang og vindfang.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse- og balkongareal utenfor bolig.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang og 4 soverom.
BRA-b: 5 kvm. Liten balkong.
Total BRA: 41 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Utvendig bod på veranda med 3 vegger.
Total BRA: 14 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse- og balkongareal utenfor bod.

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

Innhold
Hjemmet går over 3 plan og inneholder:
Underetasje: Integrert garasje, bad og boder.
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom og vindfang.
2.etasje: 4 soverom.

Stor veranda med tilkomst fra stue i 1.etasje.
Utebod med veranda.

Standard
Boligen er oppført i 1960 og senere påbygd i to omganger, noe som har gitt et romslig hjem med god plass til hele familien. Planløsningen består av stue,

kjøkken, bad og ett soverom i hovedetasjen, mens loftsetasjen rommer hele fire soverom. I kjelleren finner du bad, flere boder samt eldre integrert garasje. Totalt byr boligen på fem soverom og to bad, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Fra stuen er det utgang til stor veranda hvor solrike dager og utsikten kan nytes. Oppvarming skjer via vedfyring og varmepumpe installert i 2022.

Kjøkkenet har en funksjonell utforming med god skap- og benkeplass og innredning med profilerte fronter i et klassisk uttrykk. Benkeplaten er i laminat, og det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri. Det medfølger et frittstående kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har plass til spisebord i naturlig nærhet og gir gode muligheter for modernisering og tilpasning etter eget ønske i fremtiden.

Boligen har to bad. Badet i hovedetasjen er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjhjørne, med baderomsplater på vegger og fliser på gulv og i dusjsonen. Badet i kjelleren har panel på vegger og i tak, flislagt gulv, badekar, servant og opplegg for vaskemaskin. Begge badene er av ukjent årstall og må vurderes opp mot dagens standard, men takstmann opplyser om aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Boligen bærer preg av alder og har etterslep på vedlikehold, med behov for både oppgradering, renovering og modernisering. Her ligger det imidlertid et flott potensial for nye eiere som ønsker å skape sitt eget hjem og sette sitt personlige preg. Dette kan være en fin mulighet for nevenyttige kjøpere og/eller førstegangskjøpere som ønsker å etablere seg i et attraktivt område på Finnsnes.

En bolig med sentrumsnær beliggenhet, god plass og gode muligheter. Her kan du skape noe helt eget!

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering i integrert garasje og på egen grunn.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Tom Christer Solli

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

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

Taktekking TG2
Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG3
Takrenner og nedløp av plast og metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjon/Loft tilbygg TGIU
Takkonstruksjonen over tilbygget har ukjent konstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG3
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er fra varierende årstall. Tilfeldig inspiserte vinduer er dater fra byggeår til 2020.

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Altan loft TG3
Altan med adkomst fra gang. Dekke av glassfibertekking. Rekkverk av malt trekvalitet.

Utvendige trapper TGIU
Platt og trappekonstruksjon av betong med adkomst fra vindfanget. Rekkverk av malt trekvalitet.

Innvendige overflater TG2
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG3
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Rom Under Terreng TG2
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Krypkjeller TG3
Bygningen har krypkjeller/ rom uten gulv under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper TG2
Boligen har malte tretrapper.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad - Generell
Badet i kjelleren har panel på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badet er av ukjent årstall. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad kjeller - Overflater vegger og himling TG2
Veggene har panel. Taket har panel.

Bad kjeller - Overflater Gulv TG3
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27 mm fra døren til garasjen og ca. 44 mm fra døren til gangen.

Bad kjeller - Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Bad kjeller - Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Bad kjeller - Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. To av veggene er yttervegger og resterende er av betong/mur. Det er foretatt fuktmåling i synlig trevirke.
Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Fuktmålingen er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Bad 1.etasje - Generell
Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og i dusjsonen, og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjhjørne. Badet er av ukjent årstall. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad 1.etasje - Overflater vegger og himling TG2
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Bad 1.etasje - Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra døren til sluken.

Bad 1.etasje - Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad 1.etasje - Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad 1.etasje - Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1.etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Fuktmålingen er fortatt fra skapet bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.
Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Fuktmålingen er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Kjøkken - Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkken - Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør TG2
Synlige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe TG1
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget har krus- og automat sikringer. Sikringene er plassert i gangen på loftet.
"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.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Svar: 1958
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Svar: Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løse ledninger samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. 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.

Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer TGIU
Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold TGIU
Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

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.
Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, branncelle og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Det medfølger frittstående kjøleskap og komfyr på kjøkken. Øvrig innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i handelen. Selger forbeholder seg retten til å hente ut personlige eiendeler. Før overtakelse, vil det ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort enn fremvist 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
Boligen har én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. 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 varmes opp med vedfyring, varmepumpe fra 2022 og øvrig elektrisk oppvarming.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 255,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele 2025, forbruk vil variere fra husstand til husstand og fakturert beløp i 2026 kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Brøyting og strøing av egen adkomst må påregnes.

Eiendomsskatt
Kr 2 861,- pr. 01.01.2025
Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 573 504,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 294 017,- pr. 2024

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

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

Forsikring
Sum-it. Polisenr: 118-10097465

Internett
Det er ukjent om boligen er tilknyttet internett. Nye eiere oppfordres til å undersøke forholdet nærmere. I følge Telenors nettside er det planlagt utbygging av Fiber i området, dersom nok husstander takker ja.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 589 kvm (Eiertomt)
Sentrumsnær boligtomt med gruset adkomst og biloppstillingsplasser. Noe gressplen med beplantninger. Det gjøres oppmerksom på at en mindre del av utebod går utenfor tomtegrensen i de digitale kart. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst til Sjøbakken fra Strandveien fv 86. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et etablert og rolig boligområde, med gangavstand til Finnsnes sentrum. Det er kun få minutters kjøring til sentrum, samtidig som du har skog og mark rett i bakkant av eiendommen. Her går det sammenhengende gang- og sykkelsti helt inn til sentrum, som gir trygg ferdsel til handel, skole og barnehage. Eiendommen er beliggende like over havet og byr på flott sjøutsikt og fin solgang. Beliggenheten gir et godt potensial for deg som ønsker å bo sentralt, men likevel naturnært.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig med integrert garasje. Utebod på veranda.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass "Nygård" ligger innen 2 minutters gange. Kollektivknutepunktet er ved Finnsnes kai med buss- og hurtigbåtterminal. Herfra kan du reise med hurtigbåt, buss/flybuss og Hurtigruten. Du kan lese mer om kollektivtilbudet i området på www.svipper.no. Via appen "Svipper" kan du sjekke ruter og tider der du er og planlegge dine reiser med buss, båt for korrespondanse med fly til enten Bardufoss, Tromsø eller Evenes.

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

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

Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ifølge eiendommens matrikkelbrev ble boligen registrert tatt i bruk i 1960, og byggeår er derfor oppgitt til 1960.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra opprinnelig byggeår datert 25.11.1958. Videre ble det gitt byggetillatelse for tilbygg og nye fasader den 20.04.1971, samt tilbygg/ominnredning den 27.06.1977. Dagens innvendige planløsning stemmer med godkjente tegninger. Utvendig er det fasademessige endringer ved etablering av en større veranda som strekker seg helt bort til utebod/sjå. Fasadeendringer er søknadspliktige tiltak.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til boligen datert 27.06.1977, med merknad om at det ikke tidligere er utstedt brukstillatelse.

For utebod/sjå foreligger det byggegodkjente tegninger datert 14.10.1997. Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente tegninger. Én vegg er fjernet, det er etablert platting rundt bygget, og arealet benyttes i dag som en del av verandaen fremfor som tradisjonell utebod for lagring. Søknadspliktige tiltak.
Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest for uteboden.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Det er privat adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til "Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)" med plan-ID 341. Reguleringdplanen kan utleveres ved henvendelse til megler eller lastes ned via www.arealplaner.no

Det er kommuneplaner under arbeid, blant annet "Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune" (plan-ID 202103) og "Kommunedelplan for de bynære områder" (plan-ID 201601), som begge er under arbeid. I tillegg er det igangsatt planlegging av "Områderegulering Byplan Finnsnes – revisjon av Sentrumsplan Finnsnes" (plan-ID 201901). Nærmere informasjon finnes på kommunens nettsider eller via www.arealplaner.no

Konsesjon
Ingen konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Megler gjør oppmerksom:
- Eiendommen selges fra dødsbo og selger/fullmektig har ikke bebodd boligen.
- Boligen har byggegodkjente tegninger, det er registrert fasademessige avvik ifbm. størrelse på veranda. Det er utstedt ferdigattest for tilbygg.
- En mindre del av utebod på veranda går utenfor tomtegrensen i de digitale kart.

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er påvist at takrennen har nedbøyninger, takrennenedløpet har frostsprengning, og overgangen på takrennen har utettheter. Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes. Luftelyren er mangelfullt inntekket, noe som gir risiko for vanninntrengning til takkonstruksjonen. Det er tegn til utett overgang mellom taktekking og vegg ved tilbygget.
Konsekvens/tiltak: Takrennen bør rettes opp og eventuelle skader utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vannskader på bygningen. Frostsprengte nedløp må skiftes ut for å unngå lekkasjer og ytterligere skader. Overganger med utettheter må utbedres for å redusere vannpåkjenningen mot grunnmur og drenering. Før montering av snøfangere må det vurderes om takkonstruksjonen tåler økt belastning. Snøfangere bør monteres på takflater der personer kan ferdes, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre personskade. Luftelyren bør tettes forsvarlig for å redusere risikoen for vanninntrenging til takkonstruksjonen. Utettheter i overgangen mellom taktekking og vegg må utbedres for å hindre vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne eller lukke. Det er ikke oppbrett på beslaget, og omrammingen går helt ned til beslaget. Noen glassruter er punkterte eller sprukne. Det er tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Det er påvist vindu med fukt- og råteskade i kjelleren.
Konsekvens/tiltak: Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje. Manglende oppbrett på beslag og omramming som går helt ned til beslaget bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på vindu og veggkonstruksjon. Vinduer med råteskader og knust glass må byttes for å unngå videre forringelse og risiko for vannskader. Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader. Kondensering på innsiden av glassene bør utredes, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Altan loft
Vurdering av avvik: Altan ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader. Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonen, noe som kan resultere i rissdannelser og utettheter. Det er påvist at det er spikret gjennom tekkingen, noe som fører til utettheter.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av tekkingen, spesielt der det er spikret gjennom, for å hindre vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner og innredede rom. Manglende utbedring kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid for både balkong og tilstøtende boligrom.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist riss i pipen. Sotluken har rustskader.
Konsekvens/tiltak: Riss i pipen bør utbedres og sotluken bør skiftes eller utbedres for å hindre videre forringelse. Løsning kan være å montere av innvendig røykrør. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for brann, røyklekkasje eller ytterligere skader på pipen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjelleren som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert aktivitet etter skadedyr i krypkjelleren. Det mangler fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjelleren, eller synlige tegn på innsig av vann.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader, sopp og råte. Skadet treverk må fjernes og erstattes, og det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre råte- og soppangrep.
Tiltak for å bekjempe og forebygge skadedyr må iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen. Det anbefales å legge fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Tiltak for å lede bort vann og hindre innsig må

gjennomføres for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for omfattende skader, redusert levetid på konstruksjonene og dårligere inneklima.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad kjeller - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Flisene har store toppinger og er ufagmessig montert. Flisene ved døren er helt løse. Det er svertesopp i hjørnet under badekaret.
Konsekvens/tiltak: Flisene må festes og monteres på fagmessig måte for å unngå videre skade og redusert funksjon. Svertesopp i hjørnet under badekaret må fjernes, og årsaken til fukt må utbedres for å hindre videre sopp- og fuktskader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av gulvet, økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima. Kostnadsestimatet er satt til montering av fliser, og avviket bør tas i sammenheng med oppgradering av vaskerommet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad kjeller - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke tettesjikt/membran på veggene i våtsonene, og det er ikke mulig å påvise tettesjikt på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tettesjikt/membran på vegger og gulv i våtsonene for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å skifte ut det eldre soilsluket og tilrettelegge for bedre inspeksjon og rengjøring, for å unngå lekkasjer og tette sluk som kan føre til vannskader.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad 1.etasje - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det mangler fuging mellom baderomsplatene og bunnlisten. Det er utett overgang mellom veggflisene og baderomsplaten, og det er ikke tegn til mansjetter rundt rørgjennomføringer.
Konsekvens/tiltak: Det må utføres utbedringer av tettesjiktet, inkludert fuging mellom baderomsplater og bunnlist, samt tetting av overganger mellom veggfliser og baderomsplater. Mansjetter må monteres rundt rørgjennomføringer for å sikre tilstrekkelig tetthet. For å utbedre alle avvikene må badet oppgraderes.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Taktekking
Vurdering av avvik: Taktekking er snødekt, noe som begrenser inspeksjonen betydelig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre en ny inspeksjon når taket er fritt for snø for å få en fullstendig vurdering av tilstanden. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert, bør det påregnes at tekkingen byttes. Eldre taktekking og utettheter gir økt risiko for vanninntrenging, som kan føre til fukt- og råteskader.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene er det funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Ikke alle deler av fasaden er kontrollert. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen. Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det etableres en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å lufte ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Det er påvist at malingen løsner på flere kledningsbord. Årsaken kan være flere, for eksempel at kledningen er høvlet eller feil sammensetning av produkter. Dette avviket vil øke vedlikeholdsbehovet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres luftespalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for ytterligere råteskader. Råteskadet kledning og detaljer bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skader og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til omfattende reparasjonsbehov samt redusert levetid for fasaden.

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Kaldt loft er inspisert fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende vandring (gulv) og begrenset plass. Det er ikke montert dampsperre mellom den varme og kalde delen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader som følge av kondens. Ved inspeksjon på kaldt loft fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som ytterligere øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Det har ikke vært mulig å fastslå hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen. Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipe. Fuktmålinger i sperre ved pipe viser 20,5 vektprosent, noe som kan være skadelig for trekonstruksjonen, punktet må sees i sammenheng med punkt nedløp og beslag.
Konsekvens/tiltak: Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort. Det bør etableres dampsperre mellom varm og kald del av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Ventilasjonen på kaldloftet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre opphopning av fukt, som kan føre til råte og soppdannelse. Det anbefales nærmere undersøkelser for

å avklare type undertak og vurdere behov for utbedringer. Fuktmerker og forhøyede fuktverdier ved pipe må følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å forhindre skadeutvikling i trekonstruksjonen. Konsekvensen av manglende dampsperre, utilstrekkelig ventilasjon og forhøyet fukt er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Dører
Vurdering av avvik: Beslaget under hovedytterdøren er ikke tett. Altandøren i stuen er værslitt i nedkant.
Konsekvens/tiltak: Beslaget under hovedytterdøren må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Værslitt nedkant på altandøren i stuen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Det er for få søyler under altanen, noe som kan medføre redusert bæreevne og økt belastning på eksisterende søyler. Dette bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Rekkverket er ikke tilstrekkelig malt. Dekket lot seg ikke inspisere på grunn av snødekke. Det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig antall søyler under altanen for å sikre tilstrekkelig bæreevne og fordele belastningen jevnt. Manglende utbedring kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for konstruksjonssvikt. Rekkverket bør overflatebehandles for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden. Ubehandlet rekkverk kan føre til råte og redusert sikkerhet. Det anbefales ny kontroll av dekket når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages og utbedres i tide.

Innvendige overflater
Vurdering av avvik: Det er påvist stedvise skader på blant annet tapet, laminatgulv og fliser ved ildstedet. Enkelte overflater og listverk fremstår ikke som fagmessig utført.
Konsekvens/tiltak: Overflater og listverk med skader eller ufagmessig utførelse bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målinger på soverommet på loftet viser at det er ca. 20 mm høydeforskjell på hele rommet. Målinger i stuen i 1. etasje viser at det er ca. 15 mm høydeforskjell på hele rommet.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for å utbedre høydeforskjellene kan vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing. Konsekvensen av slike høydeforskjeller er økt risiko for ujevn slitasje på gulv, samt at det kan oppleves som sjenerende for brukerne. I eldre boliger er slike avvik vanlig og utgjør normalt ikke en umiddelbar fare, men bør vurderes nærmere ved større rehabilitering.

Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. På innvendige flater av taket i garasjen er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.
Konsekvens/tiltak: Det må iverksettes tiltak for å redusere fukttilgangen til grunnmuren, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring utvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen, forringelse av inneklima og mulige helseplager. Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon).

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det er liten frihøyde i trappeløpet, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.
Konsekvens/tiltak: Frihøyden i trappeløpet bør økes for å bedre brukervennligheten og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for personskade og redusert funksjonalitet i trappen.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Konsekvens/tiltak: Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til skader og redusert brukervennlighet.

Bad kjeller - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er benyttet trepanel i våtsone ved badekar og vask. Våtsoner skal ha materialer som er egnet for bruk i slike områder. Det er også vindu i våtsone ved badekar, og både løsningen og byggematerialet vurderes som uegnet.
Konsekvens/tiltak: Det må benyttes fuktbestandige materialer i våtsoner, og vindu i våtsone bør sikres eller byttes til egnet løsning for å hindre fuktskader. Uegnede materialer i våtsoner øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte- eller muggdannelse i konstruksjonen.

Bad kjeller - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Bad 1.etasje - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Våtromsplatene er ikke montert fagmessig. Det mangler fuging i overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten, og det er ikke tett overgang mellom veggflisene i dusjsonen og baderomsplatene.
Konsekvens/tiltak: Det må fuges i overgangen mellom baderomsplater og bunnlist, Overgangen mellom veggflisene og baderomsplatene på veggen må tettes slik at overflaten vil tåle vannpåkjenning. Mangelfull utførelse kan føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Bad 1.etasje - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes lokal utbedring av fliser med bom for å forhindre at disse løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet. Høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel er mindre enn anbefalt, noe som øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved større vannsøl. Dette bør tas i betraktning ved eventuell oppgradering eller renovering av våtrommet.

Bad 1.etasje - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: En av knappene på toalettet fungerer ikke, og det er påvist riss i servanten.
Konsekvens/tiltak: Knappen på toalettet bør repareres eller byttes for å sikre full funksjonalitet. Riss i servanten bør utbedres eller servanten bør byttes for å unngå videre skader og mulig lekkasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for vannskader.

Bad 1.etasje - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er ventil i døren, men tilluften anses ikke som tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre tilluftsløsning, for eksempel ved å øke spalte under dør eller montere ekstra ventil, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet. Utilstrekkelig tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

Kjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktsvellinger i fronter og bunnplate i benkeskap.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede fronter og bunnplate i benkeskap for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for muggog råteskader, som kan påvirke både innredningens levetid og inneklimaet.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Det er registrert ufagmessig utførelse av vannledningene. Anlegget ser ut til å være omarbeidet ved flere anledninger, noe som har medført flere avblendede koblinger samt for stor avstand mellom klamringene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.
Stoppekranene er plassert bak badekaret, innenfor en inspeksjonsluke på badet i kjelleren, noe som gjør det vanskelig å komme til dem raskt ved eventuelle lekkasjer.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre forskriftsmessig utførelse og tilgjengelighet til stoppekraner. Utskiftning av eldre vannrør bør vurderes, da disse har økt risiko for lekkasjer, noe som kan medføre omfattende og kostbare vannskader.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist at det er langt mellom klamringene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Manglende tilfredsstillende lufting og ufagmessig utførelse av avløpsledninger bør utbedres for å redusere risiko for funksjonssvikt, luktproblemer og vannskader.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann. Det er også påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Ut fra alder for dreneringen og normal

byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere dreneringen og etablere utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging til rom under terreng. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling i kjeller og underetasje, samt redusert bruksverdi og økte vedlikeholdskostnader over tid.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert sprekker i grunnmuren som gir grunn til å overvåke konstruksjonen for eventuelle endringer eller forverring over tid.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre sprekkene i grunnmuren og følge med på utviklingen over tid for å avdekke eventuelle endringer eller forverring. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan i ytterste konsekvens føre til redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen, samt økt risiko for fuktinntrengning.

Følgende har fått TGIU (ikke undersøkt/tilgjengelig for undersøkelse):

Takkonstruksjon/Loft tilbygg
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare takkonstruksjonens oppbygning og tilstand. Konsekvensen av manglende innsyn er at skjulte feil eller mangler kan forekomme, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring. Manglende vurdering kan medføre risiko for uoppdagede skader som kan påvirke murens stabilitet og sikkerhet.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE. Skredrapport fra Norkart opplyser om faresonekart for skred i bratt terreng. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er åpenbar fare for liv og helse samt materielle verdier, og det kreves umiddelbare tiltak på det elektriske anlegget. Radonmålinger er ikke foretatt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales at radonmålinger gjennomføres for å avklare eventuelle helserisikoer. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjelleren. Det mangler håndløper på vegg på begge innvendige trappene. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk på trappen opp til loftet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Håndslokkere er eldre enn ti år. Røykvarslere er demontert. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på den ene trappen ned fra altanen.
Konsekvens/tiltak: Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst. Det bør gjennomføres radonmålinger og

etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene. Det elektriske anlegget må umiddelbart kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere fare for liv, helse og materielle skader. 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 påvist løse ledninger samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. Rekkverk og håndløpere må monteres og eksisterende rekkverk utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker. Håndslokkere bør byttes ut med godkjente enheter, og røykvarslere må monteres, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for personskade og materielle tap ved brann. Platene i taket i garasjen kan inneholde asbest.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i handelen. Selger forbeholder seg retten til å hente ut personlige eiendeler. Før overtakelse, vil det ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort enn fremvist på visning.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges fra dødsbo og selger har 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. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 114 675,- 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
Egenerklæring datert 26.01.2026
Tilstandsrapport datert 13.02.2026
Byggegodkjente tegninger bolig datert 25.11.1958
Byggegodkjente tegninger tilbygg/reparasjon datert 20.04.1971
Byggegodkjente tegninger tilbygg/ominnredning datert 27.06.1977
Ferdigattest tilbygg bolig datert 27.06.1977
Byggegodkjente tegninger utebod/sjå datert 14.10.1997
Skredrapport
Veikart
Ledningskart
Eiendomskart
Reguleringsplankart
Grunnkart
Energiattest

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

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

Megler 2
Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

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

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

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

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

Sjøbakken 3

Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	6 min 2.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	11 min 6.5 km

Offentlig transport

Nygård Linje 305	2 min 0.2 km
Bardufoss lufthavn	45 min

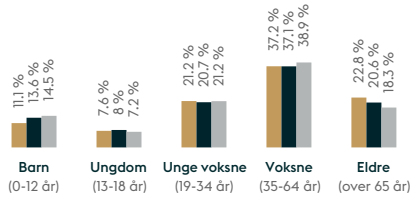
Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km
Silsand barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.8 km
Preg barnehager Heimly (1-5 år... 59 barn	23 min 2 km

Dagligvare

Eurospar Finnsnes	6 min
Rema 1000 Finnsnes	19 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Finnsnes idrettspark	17 min
Silsand barneskole	21 min
Family Sports Club Finnsnes	5 min
CrossFit Finnsnes	6 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trulsen, Eliane	9578-5997-4-4053839	2026-01-26 14:58:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. jan. 2026

Oppdragsnummer
28-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøbakken 3, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Eliane Trulsen, Jacob Rydningen

Fullmektige
Eliane Trulsen for Jacob Rydningen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. november 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Vibeke Paasche-Trulsen

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: 118-10097465
Forsikret i: Sum-It

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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: 28-0006/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Sjøbakken 3 , 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 44, bnr. 342

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2049 **Referansenummer:** EW7774

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Christer Solli

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet 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

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp av plast og metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Altan med adkomst fra gang/soverom. Dekke av glassfibertekking. Rekkverk av malt trekvalitet.
Platt og trappekonstruksjon av betong med adkomst fra vindfanget. Rekkverk av malt trekvalitet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller/ rom uten gulv under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i kjelleren har panel på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badet er av ukjent årstall. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og i dusjsonen, og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjhjørne. Badet er av ukjent årstall. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har krus- og automat sikringer. Sikringene er plassert i gangen på loftet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

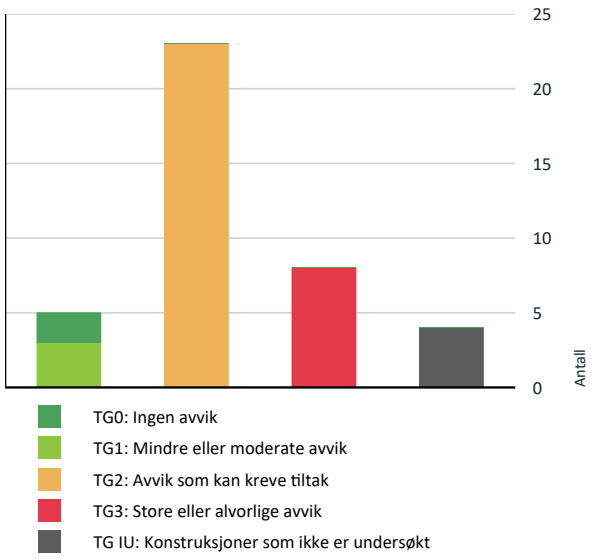
Enebolig

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

Det er bygget en bod på altanen på loftet. Altanen til 1. etasje er større en byggemeldte tegninger.

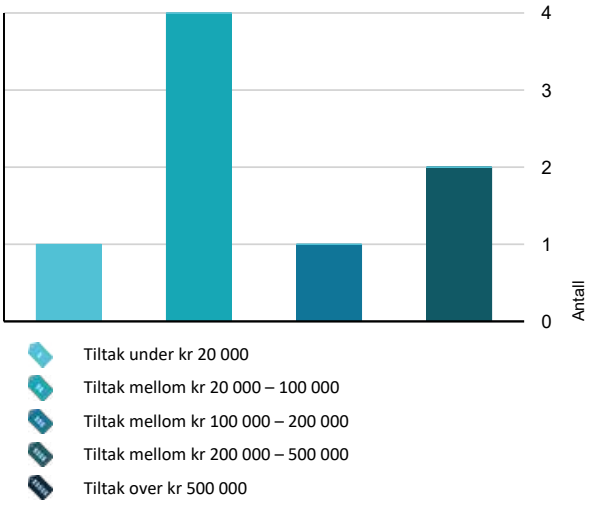
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Eliane Trulsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Sjøbakken 3
9300 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.
Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -7°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot i stige. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at takrennen har nedbøyninger, takrennenedløpet har frostsprengning, og overgangen på takrennen har utettheter.
Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.
Luftelyren er mangelfullt inntekket, noe som gir risiko for vanninntrengning til takkonstruksjonen.
Det er tegn til utett overgang mellom taktekking og vegg ved tilbygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
Det er ikke oppbrett på beslaget, og omrammingen går helt ned til beslaget.
Noen glassruter er punkterte eller sprukne.
Det er tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Det er påvist vindu med fukt- og råteskade i kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Altan loft Gå til side

Det er avvik:

Altan ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker.
Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader.
Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonen, noe som kan resultere i rissdannelser og utettheter.

Det er påvist at det er spikret gjennom tekkingen, noe som fører til utettheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist riss i pipen. Sotluken har rustskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjelleren som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er registrert aktivitet etter skadedyr i krypkjelleren.
Det mangler fuktsperre på bakken.
Det er påvist synlig vann i krypkjelleren, eller synlige tegn på innsig av vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Flisene har store toppinger og er ufagmessig montert. Flisene ved døren er helt løse. Det er svertesopp i hjørnet under badekaret.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er ikke tettesjikt/membran på veggene i våtsonene, og det er ikke mulig å påvise tettesjikt på gulvet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det mangler fuging mellom baderomsplatene og bunnlisten. Det er utett overgang mellom veggflisene og baderomsplaten, og det er ikke tegn til mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking er snødekt, noe som begrenser inspeksjonen betydelig.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene er det funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Ikke alle deler av fasaden er kontrollert. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det etableres en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å lufte ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Det er påvist at malingen løsner på flere kledningsbord. Årsaken kan være flere, for eksempel at kledningen er høvlet eller feil sammensetning av produkter. Dette avviket vil øke vedlikeholdsbehovet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende vandring (gulv) og begrenset plass.

Det er ikke montert dampsperre mellom den varme og kalde delen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader som følge av kondens.

Ved inspeksjon på kaldt loft fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som ytterligere øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å fastslå hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipe. Fuktmålinger i sperre ved pipe viser 20,5 vektprosent, noe som kan være skadelig for trekonstruksjonen, punktet må sees i sammenheng med punkt nedløp og beslag.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Beslaget under hovedytterdøren er ikke tett.
Altandøren i stuen er værslitt i nedkant.

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

Det er avvik:

Det er for få søyler under altanen, noe som kan medføre redusert bæreevne og økt belastning på eksisterende søyler. Dette bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Rekkverket er ikke tilstrekkelig malt.

Dekket lot seg ikke inspisere på grunn av snødekke. Det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist stedvise skader på blant annet tapet, laminatgulv og fliser ved ildstedet.

Enkelte overflater og listverk fremstår ikke som fagmessig utført.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Målinger på soverommet på loftet viser at det er ca. 20 mm høydeforskjell på hele rommet.
Målinger i stuen i 1. etasje viser at det er ca. 15 mm høydeforskjell på hele rommet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

På innvendige flater av taket i garasjen er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløpet, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av vannledningene. Anlegget ser ut til å være omarbeidet ved flere anledninger, noe som har medført flere avblendede koblinger samt for stor avstand mellom klamringene.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.
Stoppekranene er plassert bak badekaret, innenfor en inspeksjonsluke på badet i kjelleren, noe som gjør det vanskelig å komme til dem raskt ved eventuelle lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist at det er langt mellom klamringene.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann. Det er også påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i grunnmuren som gir grunn til å overvåke konstruksjonen for eventuelle endringer eller forverring over tid.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er benyttet trepanel i våtsone ved badekar og vask. Våtsoner skal ha materialer som er egnet for bruk i slike områder.

Det er også vindu i våtsone ved badekar, og både løsningen og byggematerialet vurderes som uegnet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i fronter og bunnplate i benkeskap.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Våtromsplatene er ikke montert fagmessig. Det mangler fuging i overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten, og det er ikke tett overgang mellom veggflisene i dusjsonen og baderomsplatene.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

En av knappene på toalettet fungerer ikke, og det er påvist riss i servanten.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ventil i døren, men tilluften anses ikke som tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE. Skredrapport fra Norkart opplyser om faresonekart for skred i bratt terreng.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er åpenbar fare for liv og helse samt materielle verdier, og det kreves umiddelbare tiltak på det elektriske anlegget.

Radonmålinger er ikke foretatt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales at radonmålinger gjennomføres for å avklare eventuelle helserisikoer.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjelleren. Det mangler håndløper på vegg på begge innvendige trappene. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk på trappen opp til loftet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Håndslokkere er eldre enn ti år. Røykvarslere er demontert.

Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på den ene trappen ned fra altanen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Tilbygg takoverbygg.
1977	Tilbygg	Tilbygg garasje og 1. etasjen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking er snødekt, noe som begrenser inspeksjonen betydelig.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en ny inspeksjon når taket er fritt for snø for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert, bør det påregnes at tekkingen byttes. Eldre taktekking og utettheter gir økt risiko for vanninntrenging, som kan føre til fukt- og råteskader.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at takrennen har nedbøyninger, takrennenedløpet har frostsprengning, og overgangen på takrennen har utettheter.
Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.
Luftelyren er mangelfullt inntekket, noe som gir risiko for vanninntrengning til takkonstruksjonen.
Det er tegn til utett overgang mellom taktekking og vegg ved tilbygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Takrennen bør rettes opp og eventuelle skader utbedres for å sikre korrekt avrenning og hindre vannskader på bygningen.

Frostsprengte nedløp må skiftes ut for å unngå lekkasjer og ytterligere skader.

Overganger med utettheter må utbedres for å redusere vannpåkjenningen mot grunnmur og drenering.

Før montering av snøfangere må det vurderes om takkonstruksjonen tåler økt belastning. Snøfangere bør monteres på takflater der personer kan ferdes, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre personskade.

Luftelyren bør tettes forsvarlig for å redusere risikoen for vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Utettheter i overgangen mellom taktekking og vegg må utbedres for å hindre vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedbøyninger i takrennen.



Utett overgang ved grunnmuren.



Det er ikke snøfangere hvor folk kan ferdes.



Utettheter tegn til utettheter i overgangen tak og vegg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene er det funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Ikke alle deler av fasaden er kontrollert. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det etableres en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å lufte ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Det er påvist at malingen løsner på flere kledningsbord. Årsaken kan være flere, for eksempel at kledningen er høvlet eller feil sammensetning av produkter. Dette avviket vil øke vedlikeholdsbehovet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør etableres luftespalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for ytterligere råteskader.

Råteskadet kledning og detaljer bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skader og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til omfattende reparasjonsbehov samt redusert levetid for fasaden.



Eksempel på løs maling.



Eksempel på råteskadet kledning.



Kledningen er ikke ventilert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende vandring (gulv) og begrenset plass.

Det er ikke montert dampsperre mellom den varme og kalde delen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader som følge av kondens.

Ved inspeksjon på kaldt loft fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som ytterligere øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å fastslå hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipe. Fuktmålinger i sperre ved pipe viser 20,5 vektprosent, noe som kan være skadelig for trekonstruksjonen, punktet må sees i sammenheng med punkt nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Det bør etableres dampsperre mellom varm og kald del av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Ventilasjonen på kaldloftet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre opphopning av fukt, som kan føre til råte og soppdannelse.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare type undertak og vurdere behov for utbedringer.

Fuktmerker og forhøyede fuktverdier ved pipe må følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å forhindre skadeutvikling i trekonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende dampsperre, utilstrekkelig ventilasjon og forhøyet fukt er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktmåling.



Det er ikke montert dampsperre.

TG IU Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygget har ukjent konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare takkonstruksjonens oppbygning og tilstand.
Konsekvensen av manglende innsyn er at skjulte feil eller mangler kan forekomme, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er fra varierende årstall. Tilfeldig inspiserte vinduer er dater fra byggeår til 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
Det er ikke oppbrett på beslaget, og omrammingen går helt ned til beslaget.
Noen glassruter er punkterte eller sprukne.
Det er tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass.
Det er påvist vindu med fukt- og råteskade i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje.

Manglende oppbrett på beslag og omramming som går helt ned til beslaget bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på vindu og veggkonstruksjon.

Vinduer med råteskader og knust glass må byttes for å unngå videre forringelse og risiko for vannskader.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Kondensering på innsiden av glassene bør utredes, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Knust vindu med råteskade.



Knust vindu.



Det er ikke oppbrett på beslaget og omrammingen går helt ned til beslaget.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beslaget under hovedytterdøren er ikke tett.
Altandøren i stuen er værslitt i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslaget under hovedytterdøren må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Værslitt nedkant på altandøren i stuen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på døren.

Tilstandsrapport



Beslaget er ikke tett.



Værslitt dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er for få søyler under altanen, noe som kan medføre redusert bæreevne og økt belastning på eksisterende søyler. Dette bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Rekkverket er ikke tilstrekkelig malt.

Dekket lot seg ikke inspisere på grunn av snødekke. Det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig antall søyler under altanen for å sikre tilstrekkelig bæreevne og fordele belastningen jevnt. Manglende utbedring kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for konstruksjonssvikt.

Rekkverket bør overflatebehandles for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden. Ubehandlet rekkverk kan føre til råte og redusert sikkerhet.

Det anbefales ny kontroll av dekket når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Manglende inspeksjon kan medføre at skader ikke oppdages og utbedres i tide.

Tilstandsrapport



Søyler.



Søyler.



Rekkverket er ikke tilstrekkelig behandlet.

TG 3 Altan loft

Altan med adkomst fra gang. Dekke av glassfibertekking. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Altan ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader. Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonen, noe som kan resultere i rissdannelser og utettheter.

Det er påvist at det er spikret gjennom tekkingen, noe som fører til utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av tekkingen, spesielt der det er spikret gjennom, for å hindre vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner og innredede rom.

Manglende utbedring kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid for både balkong og tilstøtende boligrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på spikring i tettesjiktet.

TG IU Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Platt og trappekonstruksjon av betong med adkomst fra vindfanget. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvise skader på blant annet tapet, laminatgulv og fliser ved ildstedet.

Enkelte overflater og listverk fremstår ikke som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater og listverk med skader eller ufagmessig utførelse bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og redusert levetid.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målinger på soverommet på loftet viser at det er ca. 20 mm høydeforskjell på hele rommet.
Målinger i stuen i 1. etasje viser at det er ca. 15 mm høydeforskjell på hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å utbedre høydeforskjellene kan vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller er økt risiko for ujevn slitasje på gulv, samt at det kan oppleves som sjenerende for brukerne.
I eldre boliger er slike avvik vanlig og utgjør normalt ikke en umiddelbar fare, men bør vurderes nærmere ved større rehabilitering.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i pipen. Sotluken har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i pipen bør utbedres og sotluken bør skiftes eller utbedres for å hindre videre forringelse. Løsning kan være å montere av innvendig røykrør. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for brann, røyklekkasje eller ytterligere skader på pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Riss i pipen.



Rustskader i sotluken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

På innvendige flater av taket i garasjen er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å redusere fukttilgangen til grunnmuren, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring utvendig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen, forringelse av inneklima og mulige helseplager.

Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon).





TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller/ rom uten gulv under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren.
Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjelleren som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er registrert aktivitet etter skadedyr i krypkjelleren.
Det mangler fuktsperre på bakken.
Det er påvist synlig vann i krypkjelleren, eller synlige tegn på innsig av vann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader, sopp og råte.

Skadet treverk må fjernes og erstattes, og det bør gjennomføres tiltak for å hindre videre råte- og soppangrep.

Tiltak for å bekjempe og forebygge skadedyr må iverksettes for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Det anbefales å legge fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Tiltak for å lede bort vann og hindre innsig må gjennomføres for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for omfattende skader, redusert levetid på konstruksjonene og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Krypekjeller/ rom uten gulv.



Råteskader.



Mugg



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er liten frihøyde i trappeløpet, noe som kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å bedre brukervennligheten og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for personskade og redusert funksjonalitet i trappen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til skader og redusert brukervennlighet.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjelleren har panel på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badet er av ukjent årstall. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet i underetasjen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet trepanel i våtsone ved badekar og vask. Våtsoner skal ha materialer som er egnet for bruk i slike områder.

Det er også vindu i våtsone ved badekar, og både løsningen og byggematerialet vurderes som uegnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må benyttes fuktbestandige materialer i våtsoner, og vindu i våtsone bør sikres eller byttes til egnet løsning for å hindre fuktskader.

Uegnede materialer i våtsoner øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte- eller muggdannelse i konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27 mm fra døren til garasjen og ca. 44 mm fra døren til gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisene har store toppinger og er ufagmessig montert. Flisene ved døren er helt løse. Det er svertesopp i hjørnet under badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisene må festes og monteres på fagmessig måte for å unngå videre skade og redusert funksjon.

Svertesopp i hjørnet under badekaret må fjernes, og årsaken til fukt må utbedres for å hindre videre sopp- og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av gulvet, økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

Kostnadsestimatet er satt til montering av fliser, og avviket bør tas i sammenheng med oppgradering av vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Løse fliser

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er ikke tettesjikt/membran på veggene i våtsonene, og det er ikke mulig å påvise tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran på vegger og gulv i våtsonene for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å skifte ut det eldre soilsluket og tilrettelegge for bedre inspeksjon og rengjøring, for å unngå lekkasjer og tette sluk som kan føre til vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Det er ikke tettesjikt på veggene.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. To av veggene er yttervegger og resterende er av betong/mur.
Det er foretatt fuktmåling i synlig trevirke.

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i trevirke.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og i dusjsonen, og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjhjørne. Badet er av ukjent årstall. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtromsplatene er ikke montert fagmessig. Det mangler fuging i overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten, og det er ikke tett overgang mellom veggflisene i dusjsonen og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må fuges i overgangen mellom baderomsplater og bunnlist, Overgangen mellom veggflisene og baderomsplatene på veggen må tettes slik at overflaten vil tåle vannpåkjenning.

Mangelfull utførelse kan føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Utett overgang mellom veggflisene og baderomsplaten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring av fliser med bom for å forhindre at disse løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.

Høydeforskjellen mellom slukrist og dørterskel er mindre enn anbefalt, noe som øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved større vannsøl. Dette bør tas i betraktning ved eventuell oppgradering eller renovering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler fuging mellom baderomsplatene og bunnlisten. Det er utett overgang mellom veggflisene og baderomsplaten, og det er ikke tegn til mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres utbedringer av tettesjiktet, inkludert fuging mellom baderomsplater og bunnlist, samt tetting av overganger mellom veggfliser og baderomsplater.

Mansjetter må monteres rundt rørgjennomføringer for å sikre tilstrekkelig tetthet. For å utbedre alle avvikene må badet oppgraderes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er ikke fuget mellom baderomsplatene og bunnlisten.



Det er ikke tett overgang mellom veggflisene og baderomsplaten.



Det er ikke tegn til mansjett ved rørgjennomføringer.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En av knappene på toalettet fungerer ikke, og det er påvist riss i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Knappen på toalettet bør repareres eller byttes for å sikre full funksjonalitet.
Riss i servanten bør utbedres eller servanten bør byttes for å unngå videre skader og mulig lekkasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for vannskader.



Riss i servanten

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ventil i døren, men tilluften anses ikke som tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftsløsning, for eksempel ved å øke spalte under dør eller montere ekstra ventil, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i rommet. Utilstrekkelig tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er fortatt fra skapet bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i fronter og bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede fronter og bunnplate i benkeskap for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader, som kan påvirke både innredningens levetid og inneklimaet.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Fuktsvellinger i fronter.



Fuktsvellinger i bunnplate i kjøkkenskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av vannledningene. Anlegget ser ut til å være omarbeidet ved flere anledninger, noe som har medført flere avblendede koblinger samt for stor avstand mellom klamringene.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.
Stoppekranene er plassert bak badekaret, innenfor en inspeksjonsluke på badet i kjelleren, noe som gjør det vanskelig å komme til dem raskt ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre forskriftsmessig utførelse og tilgjengelighet til stoppekraner.

Utskiftning av eldre vannrør bør vurderes, da disse har økt risiko for lekkasjer, noe som kan medføre omfattende og kostbare vannskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist at det er langt mellom klamringene.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Manglende tilfredsstillende lufting og ufagmessig utførelse av avløpsledninger bør utbedres for å redusere risiko for funksjonssvikt, luktproblemer og vannskader.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 1 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann. Det er også påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

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.

Det elektriske anlegget har krus- og automat sikringer. Sikringene er plassert i gangen på loftet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1958
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    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



Sikringene.



Tegn på ufagmessig utførelse av det elektriske anlegget.



Eksempel på løs ledning.



Eksempel på løs ledning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere dreneringen og etablere utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging til rom under terreng.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling i kjeller og underetasje, samt redusert bruksverdi og økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i grunnmuren som gir grunn til å overvåke konstruksjonen for eventuelle endringer eller forverring over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekkene i grunnmuren og følge med på utviklingen over tid for å avdekke eventuelle endringer eller forverring.
Dersom sprekkene ikke utbedres, kan i ytterste konsekvens føre til redusert stabilitet og bæreevne i konstruksjonen, samt økt risiko for fuktinntrengning.


Eksempel på sprekk i grunnmuren.


Eksempel på sprekk i grunnmuren.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring. Manglende vurdering kan medføre risiko for uoppdagede skader som kan påvirke murens stabilitet og sikkerhet.



Støttemur.

Terrengforhold

Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

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

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.

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE. Skredrapport fra Norkart opplyser om faresonekart for skred i bratt terreng.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er åpenbar fare for liv og helse samt materielle verdier, og det kreves umiddelbare tiltak på det elektriske anlegget.

Radonmålinger er ikke foretatt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales at radonmålinger gjennomføres for å avklare eventuelle helserisikoer.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjelleren. Det mangler håndløper på vegg på begge innvendige trappene. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk på trappen opp til loftet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Håndslokkere er eldre enn ti år. Røykvarslere er demontert.

Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk på den ene trappen ned fra altanen.

Konsekvens/tiltak

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.
Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.

Det elektriske anlegget må umiddelbart kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere fare for liv, helse og materielle skader. 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 påvist løse ledninger samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll.

Rekkverk og håndløpere må monteres og eksisterende rekkverk utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Håndslokkere bør byttes ut med godkjente enheter, og røykvarslere må monteres, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for personskade og materielle tap ved brann.

Platene i taket i garasjen kan inneholde asbest.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m²/173 m²

Enebolig: 5 Gang, 4 Bod, 2 Bad, Garasje, Stue, Kjøkken, Vindfang, Trapperom, 4 Soverom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 14 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 3 000 000

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	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandveien 99 ,9300 FINNSNES 71 m²	1948	2 sov	29-08-2024	2 200 000	**2 470 000**		2 470 000	**34 789**
2	Strandveien 90 ,9300 FINNSNES 150 m²	1952	3 sov	22-06-2022	3 250 000	**3 400 000**		3 400 000	**22 667**
3	Nordli 8 ,9300 FINNSNES 109 m²	1974	3 sov	15-09-2025	2 450 000	**2 575 000**		2 575 000	**19 508**
4	Strandveien 84 ,9300 FINNSNES 99 m²	1949	3 sov	18-07-2024	2 650 000	**2 550 000**		2 550 000	**17 466**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		19 638
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**19 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 000 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 070 000**

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.		950 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**950 000**

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.**		**3 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	63			63	
1. etasje	74			74	24
Loft	36		5	41	
SUM	**173**		**5**		**24**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bad, garasje		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, bad, trapperom, soverom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er bygget en bod på altanen på loftet. Altanen til 1. etasje er større en byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	31
SUM		**14**			**31**
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	342		0	588.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sjøbakken 3

Hjemmelshaver

Trulsen Eliane, Rydningen Jacob

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sum-It	118-10097465			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Gjennomgått	38	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

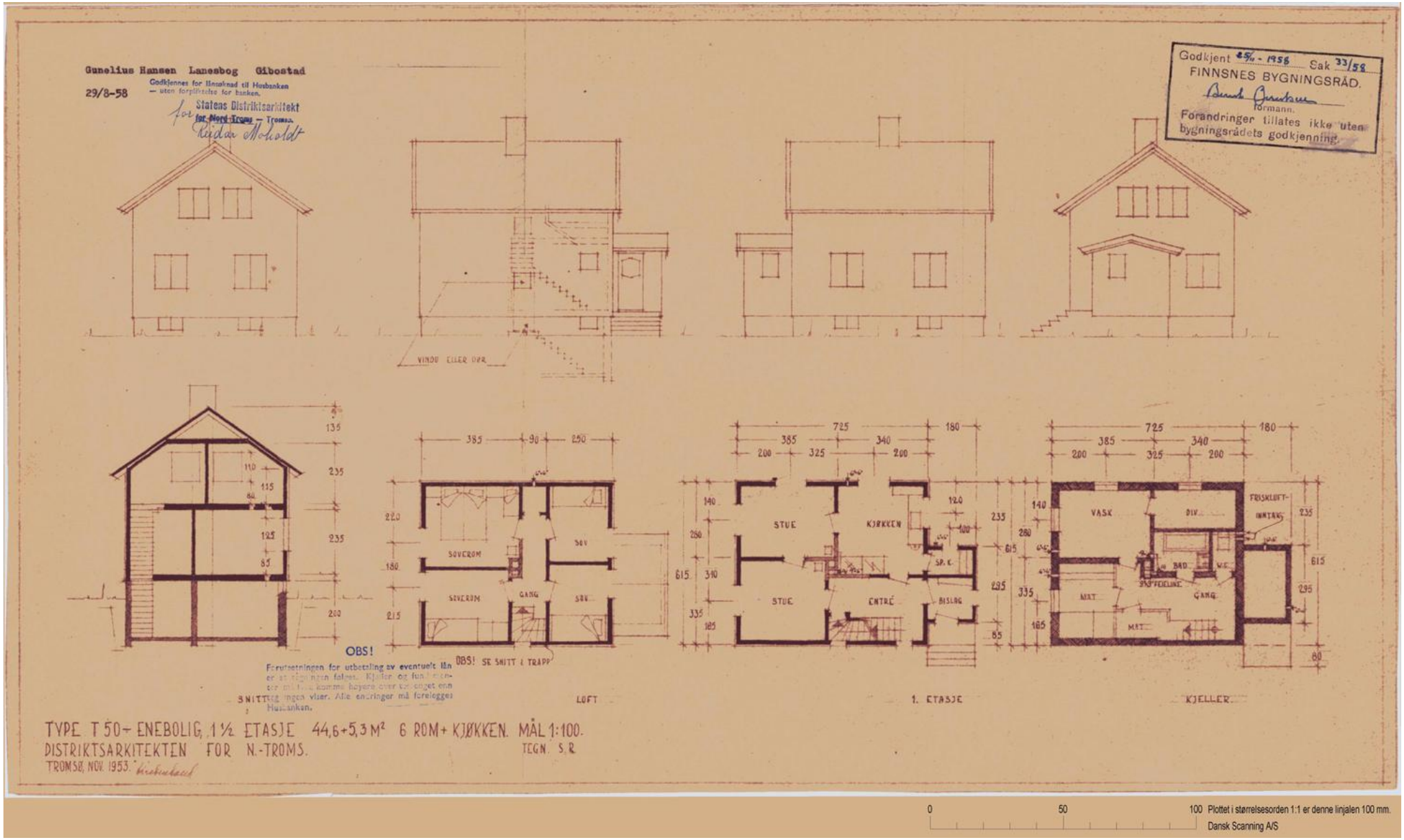
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

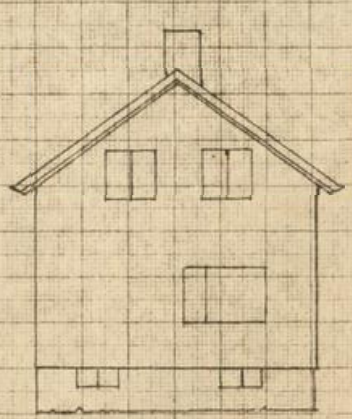
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EW7774

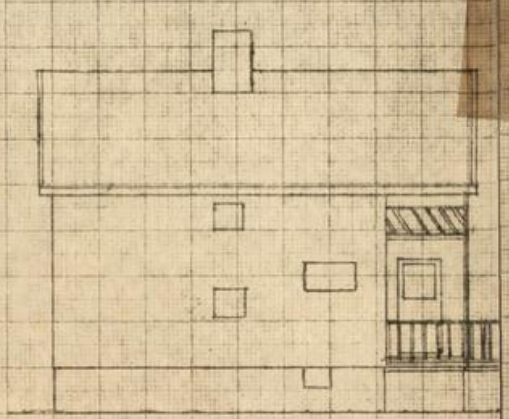
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

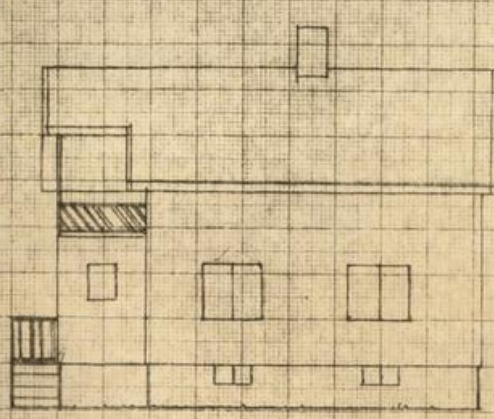
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

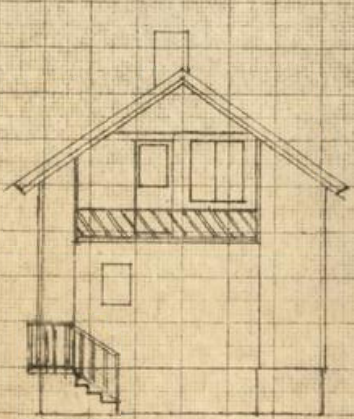


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

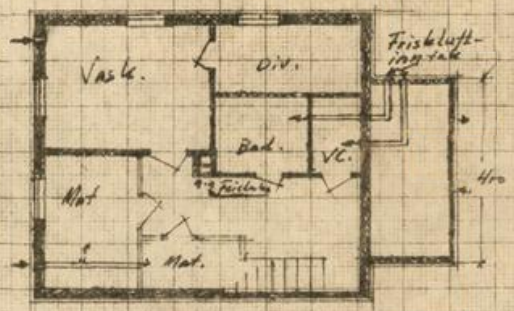




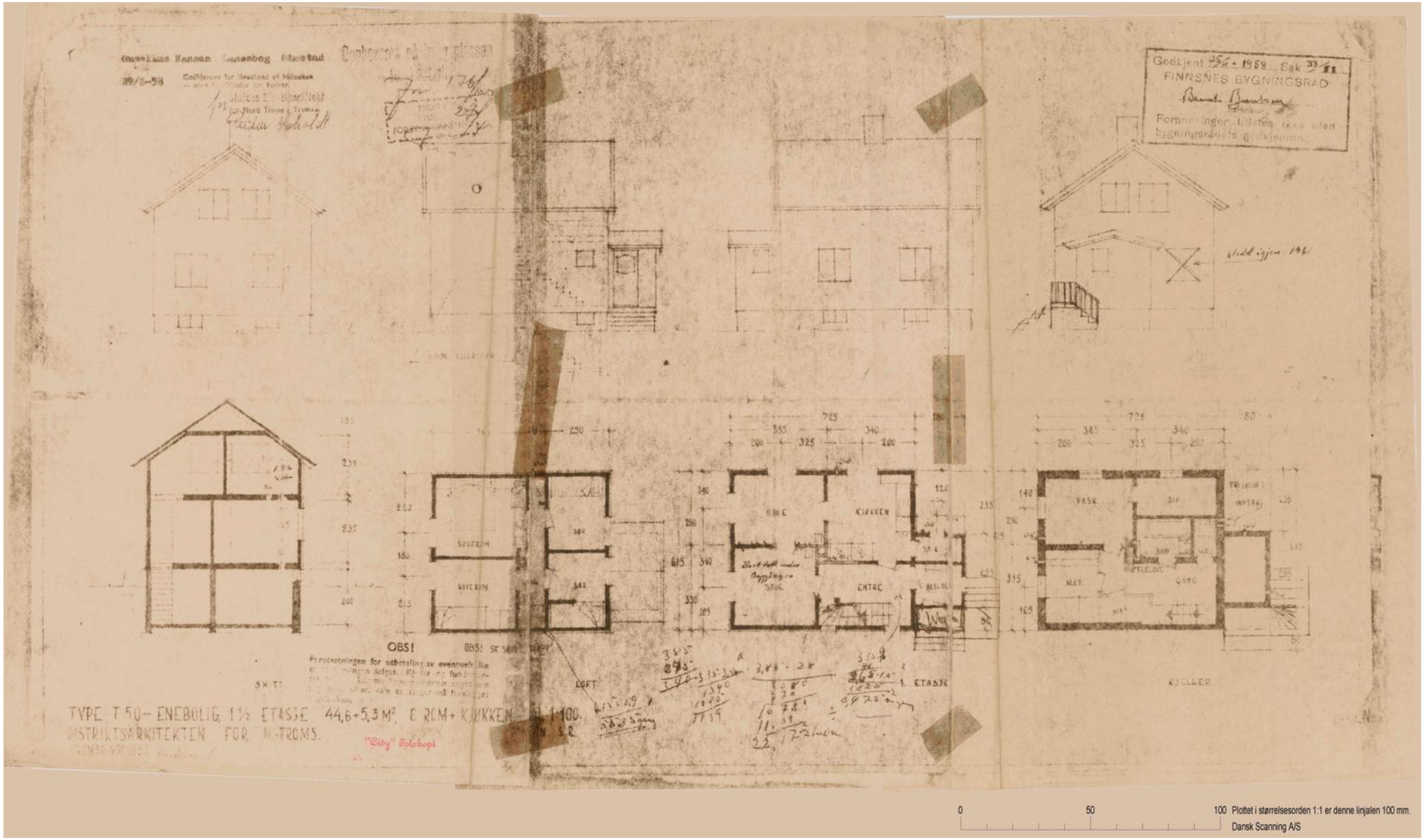


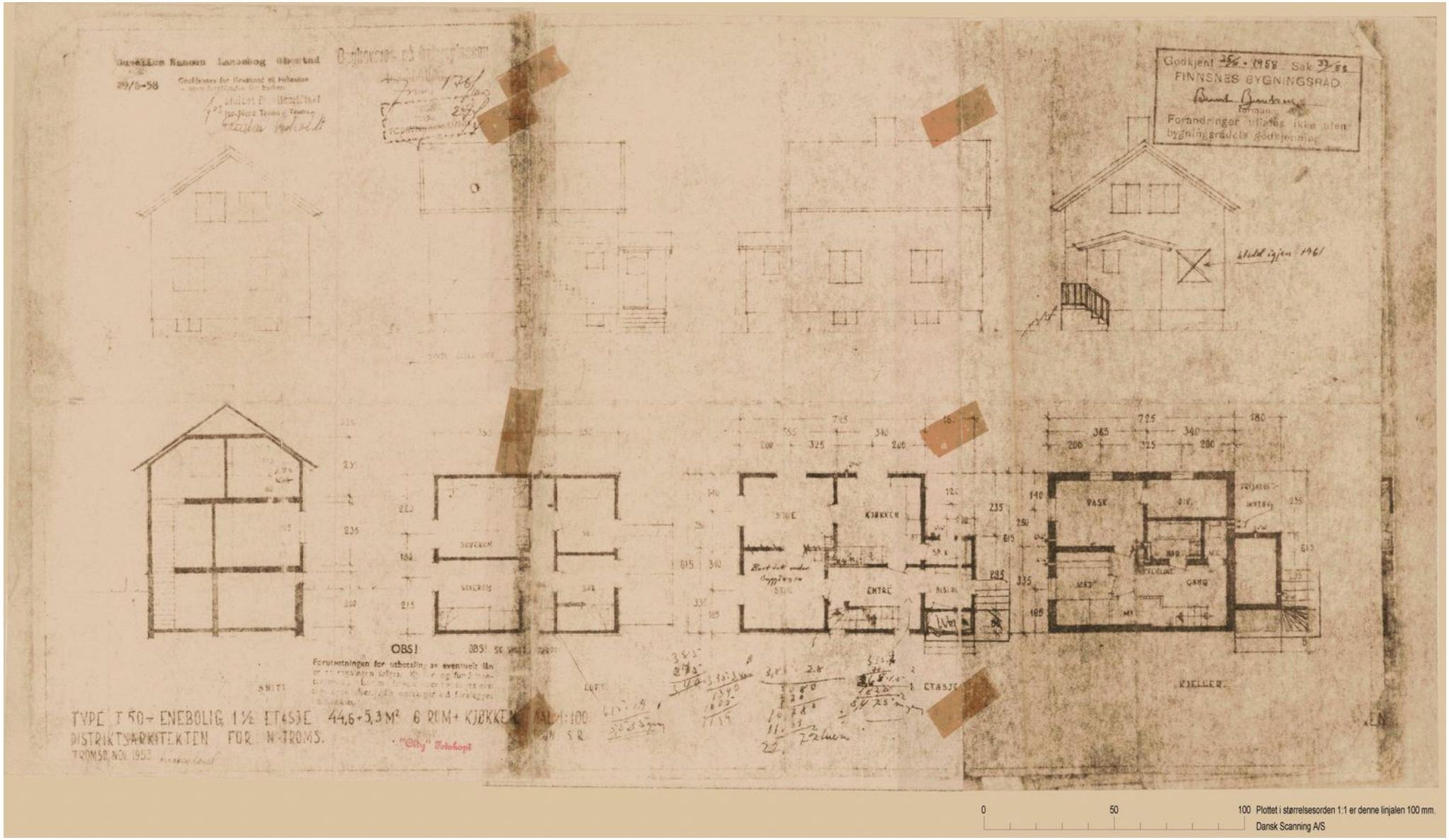


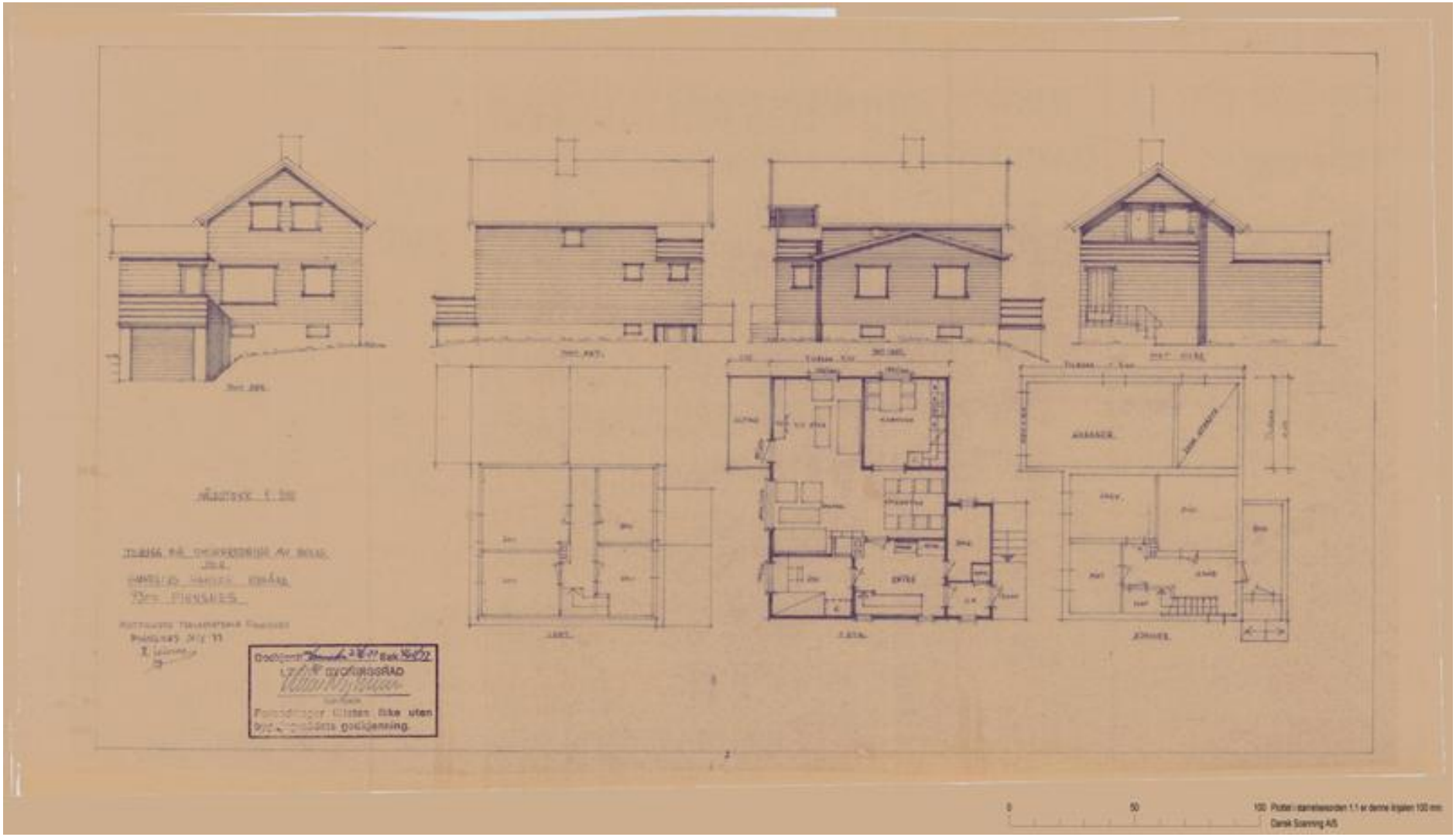
Godkjent den 20.4.71 Sak 104/71
LENVIK BYGGESRÅD
Forandringer i dette ikke uten byggningsrådets godkjenning



Tillegs tegning til Type T 50 ÷ 1½ Etasje 44.6 + 7.2 m²
Tegningen viser den nye fasade.
Gunius Hansen.


Godkjent 25/6 - 1958 Sak 33/58
FINNSNES BYGNINGSRÅD
Forandringer utføres ikke uten byggningsrådets godkjennelse
OBS!
TYPE T 50 – ENEBOLIG 1½ ETASJE 44,6+5,3 M² 6 ROM + KJØKKEN
DISTRIKTSARKITEKTEN FOR N-TROMS.
"City" Fotokopi
SNITT
LOFT
1. ETASJE
KJELLER
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
ENTRE
VASK
MAT
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Godkjent 25/4 - 1958 Sak 37/58
FINNSNES BYGNINGSRÅD
Forandringer utføres ikke uten bygningsrådets godkjennelse
TYPE T 50 - ENEBOLIG, 1½ ETASJE 44,6+5,3 M² 6 ROM + KJØKKEN
DISTRIKTSARKITEKTEN FOR N-TROMS.
TROMSØ, NOV. 1953
OBS!
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
BAD
KJELLER
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Nygård Finnsnes.			44/342.	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Tilbygg	Bolig	31/5 77	27/6-77	461/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnius Hansen		Nygård Finnsnes.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Midtgykes Trelastforretning		Finnsnes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Gunnius Hansen		- " -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

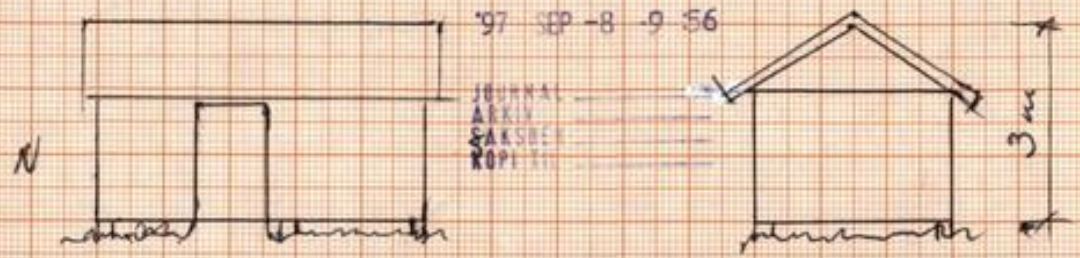
Det er ikke tidligere utstedet brukstillatelse

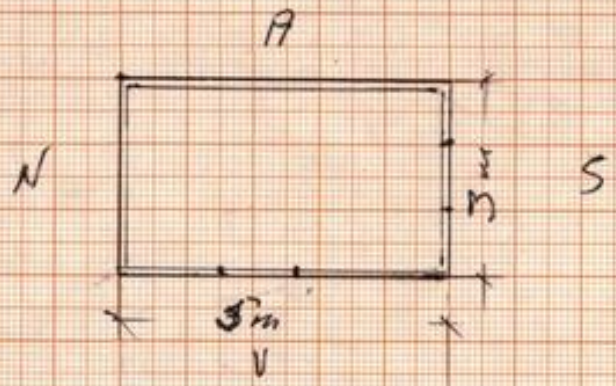
Sted og dato		**Stempel**
Finnsnes	23/11-77	LENVIK BYGNINGSRÅD
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77





Målstokk 1:100

Sjå Gr.nr. 44 Br.nr. 34/2

Gunnolin Hansen
Sjøbakken 3
Finnsnes.

1358/97 14.10.97
J. Pedersen


'97 SEP -8 -9 56
JOURNAL
ARKIV
SAKSNR
KOPI TIL
44/1000
44/999
44/995
44/994
44/718
44/773
44/180
44/706
44/154
44/344
44/1012
44/707
44/246
44/324
44/342
44/217
44/298
44/770
44/219
44/618
44/218
44/159
44/323
44/512
44/327
44/705
Sjøbakken
Klippeveien
Strandveien
14.10.97
J. Pedersen

Skredrapport

Eiendom	5530 44/342		
Utskriftsdato	26.01.2026	**Antall datasett**	5

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

1 Berørte datasett

- Faresonekart for skred i bratt terreng

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Snøskred - aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.01.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

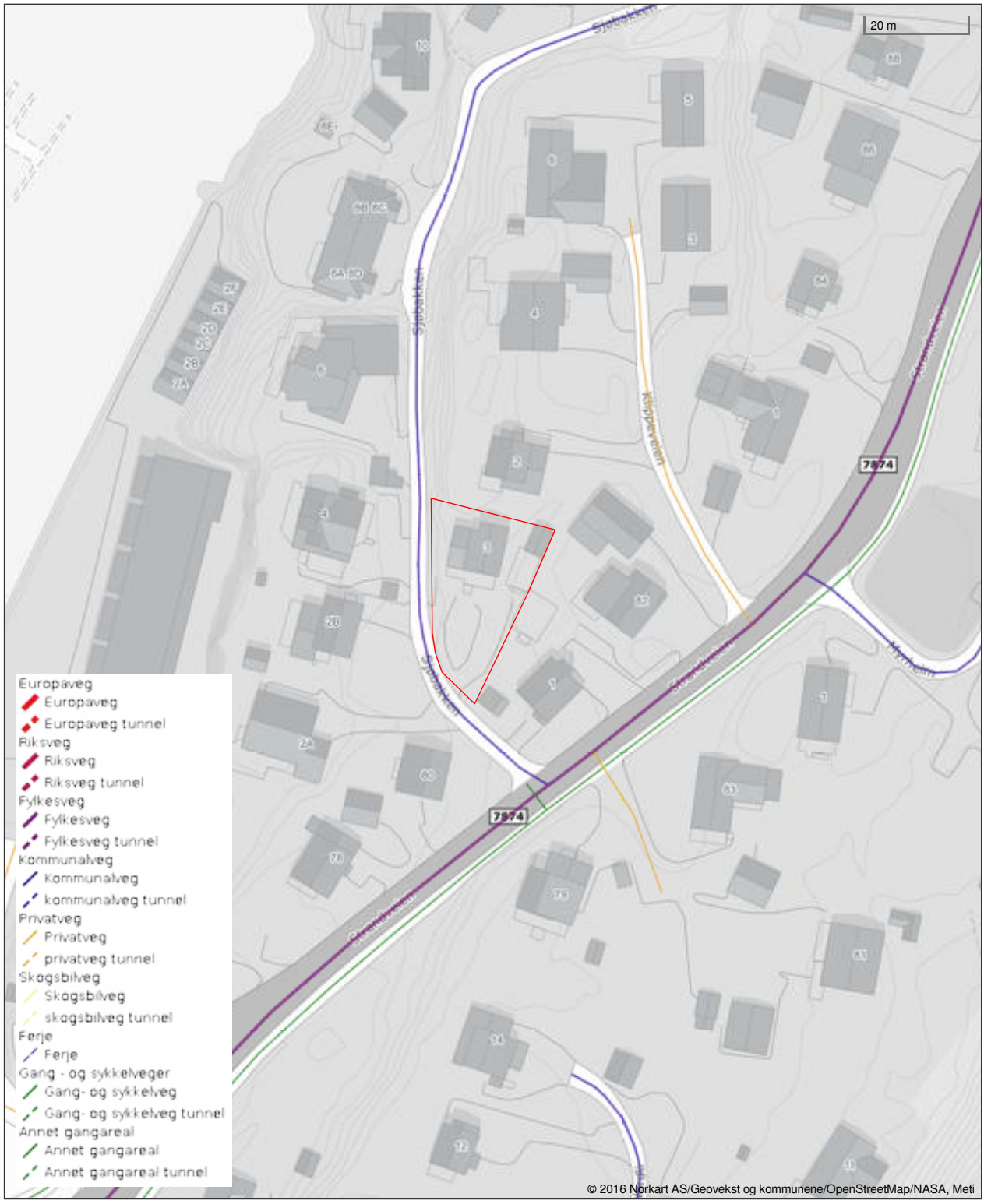


Analyseområde

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

Utskriftsdato: 26.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 5530 - 44/342//



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

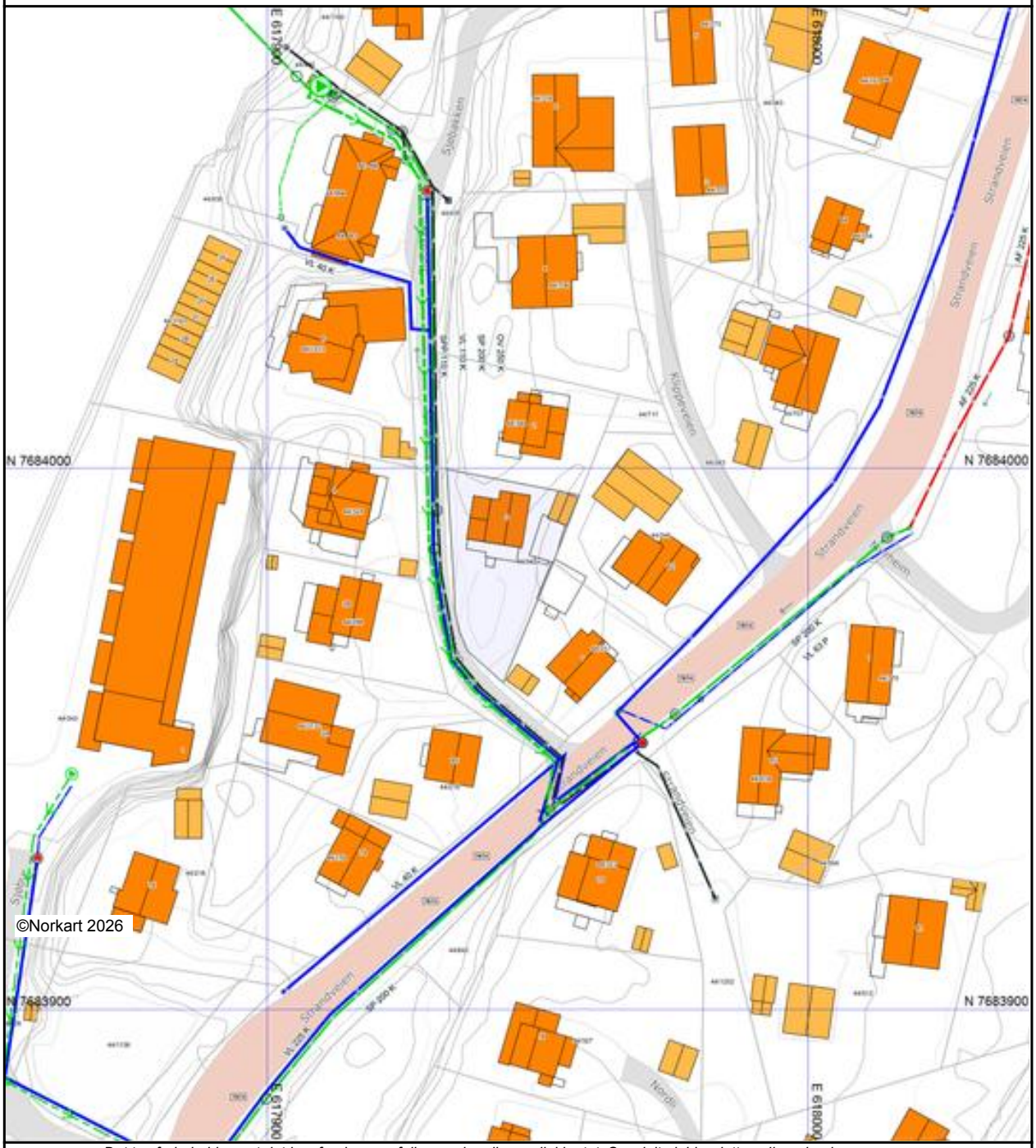
Eiendom: 44/342
Adresse: Sjøbakken 3
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Utskriftsdato: 26.01.2026

Eiendomskart for eiendom 5530 - 44/342//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	588,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7683980,36	**Øst**	617945,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7683966,23	617937,06	800 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,82	
2	7683969,65	617935,55	800 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,74	
3	7683973,68	617934,65	800 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,13	
4	7683977,71	617934,54	800 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,03	
5	7683999,88	617933,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,21	
6	7683995,07	617957,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,01	
7	7683982,57	617952,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,40	
8	7683977,83	617950,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,14	
9	7683960,36	617943,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,91	

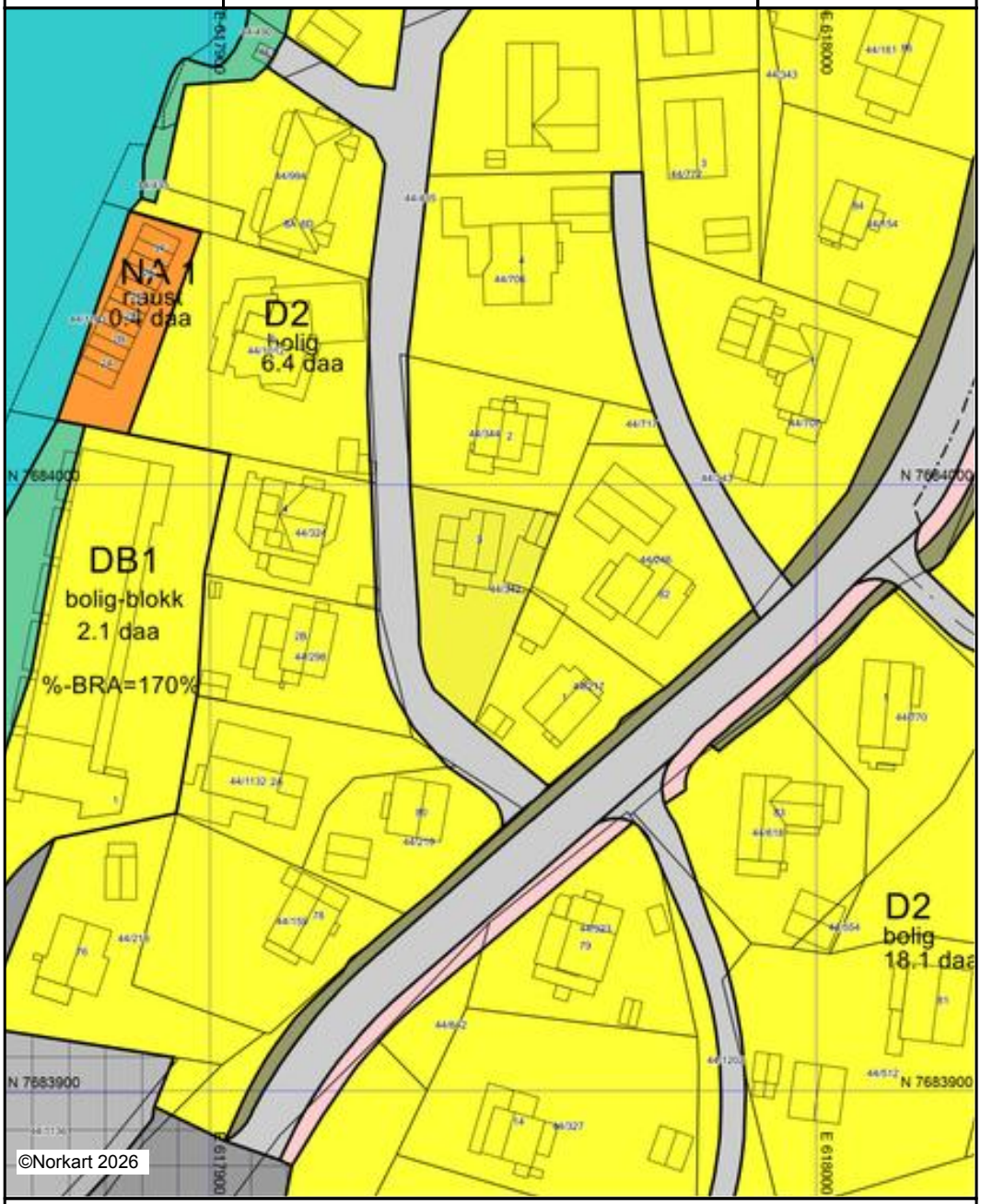
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/342
Adresse: Sjøbakken 3
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Senja kommune

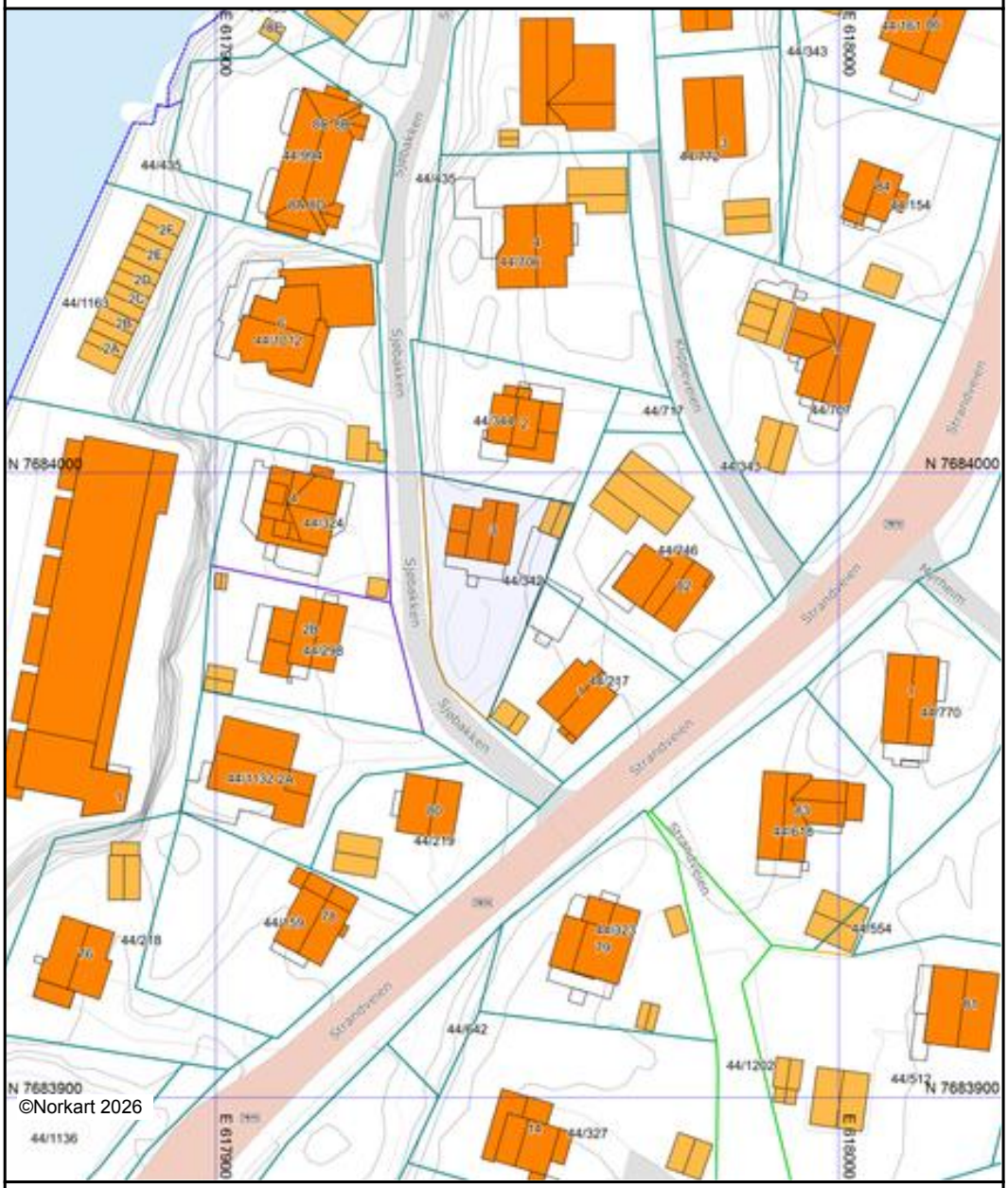
Grunnkart

Eiendom: 44/342
Adresse: Sjøbakken 3
Dato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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



Adresse **Sjøbakken 3, 9300 FINNSNES**	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259075**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191712803**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **342**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **178,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

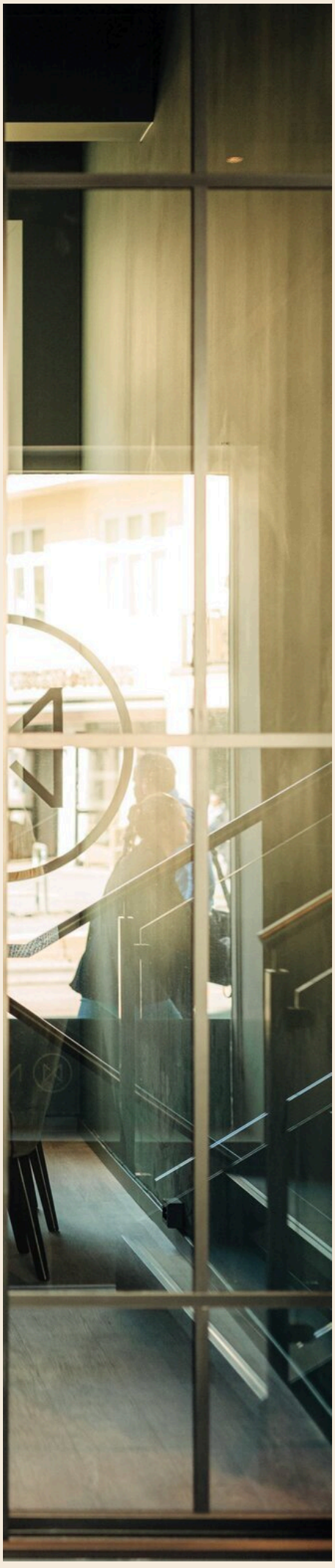
Pr. KVM pr. år **371,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **69 641 kWh**

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

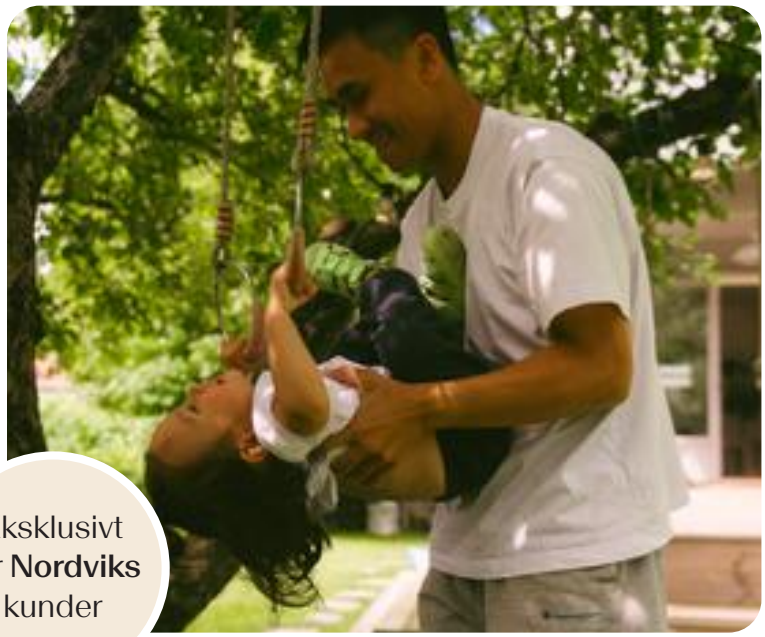


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sjøbakken 3 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 44, bnr 342 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje-Charina Skog
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Skog Eiendomsmegling AS
s.skog@nordvikbolig.no
938 13 008



Caroline Strand
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Skog Eiendomsmegling AS
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869

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