NORDVIK

Kleivaveien 33

3 soverom | 113 kvm | Enebolig

Velkommen til

Kleivaveien 33

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
9 Om boligen
26 Nabolagsprofil
27 Vedlegg
32 Tilstandsrapport
73 Andre vedlegg
87 Kontaktinfo
90 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93 Forbrukerinformasjon om budgivning
94 Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026









Nøkkelinformasjon

Finnsnes -Romslig enebolig med garasje| Alt på ett plan| 3 soverom| Gode solforhold og flott sjøutsikt! visning man 23.3 kl 16! *Videovisning

Prisantydning	**3 100 000,-**
Omkostninger	**78 880,-**
Totalpris	**3 178 880,-**
BRA-i	**113 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Kleivaveien 33, presentert av Nordvik Finnsnes!

Drømmer du om et enkelt liv med alt på ett plan, 3 soverom, garasje og sjøutsikt bare 4 km fra sentrum, bør du ta en titt her! Dette flotte hjemmet byr på en funksjonell planløsning med lyse oppholdsrom og store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp.

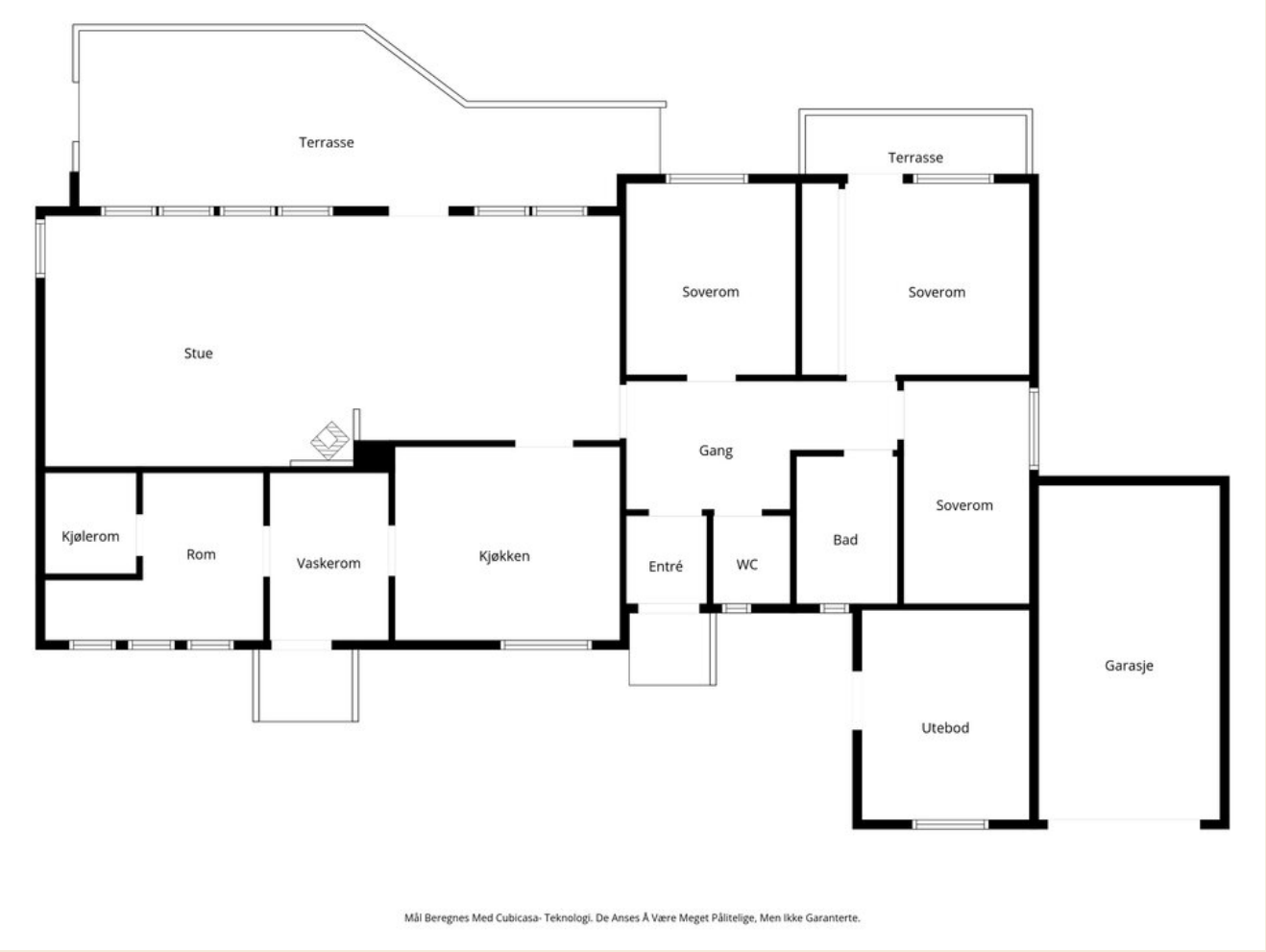
Fra stuen er det utgang til terrasse hvor du kan nyte sjøutsikten over innseilinga til Gisundet. Pent kjøkken med god plass på benk og i skap, hjemmet har eget kjølerom. Praktisk vaskerom med egen utgang.

Boligen har integrert garasje med god plass til oppbevaring på garasjeloft, og det er tilknyttet egen utebod ved garasjen. God plass til parkering ved boligen.

Boligen har noe behov for oppgradering, dette gir en fin mulighet til å sette ditt eget preg på hjemmet!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 113 kvm
Total BRA: 142 kvm




33

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0010/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kleivaveien 33, 9300 FINNSNES
Gnr 46, bnr 200 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Arnhild Helga Lothe

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
77 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 178 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 198 580,- (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
1975

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 113 kvm
BRA-e: 29 kvm
Totalt BRA: 142 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 113 kvm. Stue, kjøkken, bad, 3 soverom, vaskerom, toalettrom, kjølerom, bod, gang og vindfang.

Garasje og bod
BRA-e: 29 kvm. Garasje og bod/uthus

TBA: 25 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

Total BRA: 142 kvm

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

Kommentar fra takstmann:
Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Altanen er større en byggemeldte tegninger.

Solforhold
Gode solforhold på dag, ettermiddag og til utpå kvelden.

Innhold
Hjemmet går over ett plan og inneholder:
Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, vaskerom, kjølerom, innvendig bod, kjølerom, gang og vindfang.
Boligen har integrert garasje og romslig utebod.

Standard
Enebolig fra 1974 med senere oppgraderinger og tilbygg. Eiendommen har et samlet bruksareal på ca. 142 m² og fremstår som en bolig med funksjonell planløsning og romslige oppholdsrom.
Planløsningen legger til rette for en praktisk hverdag med naturlig inndeling mellom oppholdsrom, kjøkken, soverom og våtrom. Boligen har flere rom med gode bruksmuligheter og tilhørende utearealer som terrasse

og balkong. Samlet sett fremstår boligen med normalt preg av bruk og slitasje, og enkelte bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Innvendig består gulvene av parkett, laminat og vinylbelegg. Veggene har malt tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene i hovedsak er utført med himlingsplater. Overflatene har en del slitasje utover normal bruk, blant annet med lapping etter tidligere innredning og noe ufagmessig listing. Dette er forhold som har gitt tilstandsgrad TG2 på overflater.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er avsatt plass til hvitevarer og installert ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med god benkeplass og lagringsmuligheter i skap og skuffer. Det er registrert mindre avvik på kjøkkeninnredningen, blant annet manglende kantlist på fronter, noe som gir tilstandsgrad TG2.

Badet har flis på gulv, baderomsplater på vegger og er utstyrt med servantinnredning og dusjkabinett. Rommet har fått tilstandsgrad TG2 på flere punkter. Det er blant annet registrert avvik i fallforholdene på gulvet, hvor vann samler seg i stedet for å renne mot sluk. Videre er det påvist mangelfull utførelse av membran rundt sluk, samt eldre slukløsning som kan være vanskelig å tilpasse nye tettesjikt til ved en eventuell oppgradering. I tillegg er det registrert mindre fuktsvelling i bakkant av skuff i innredningen som følge av lekkasje fra blandebatteri, samt utilstrekkelig tilluftsventilasjon under døren. Disse forholdene gir samlet TG2 da det er avvik som kan kreve tiltak over tid.

Toalettrommet har malte plater og tapet på vegger samt vinylbelegg på gulv. Rommet inneholder servant og toalett. Det er registrert slitasje på overflatene og manglende mekanisk avtrekk, noe som har gitt tilstandsgrad TG2.

Vaskerommet har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulv og himlingsplater i tak. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank. Vaskerommet har fått tilstandsgrad TG3, hovedsakelig på grunn av mangelfull tetthet i tettesjiktet, utette rørgjennomføringer, eldre slukløsning og utilstrekkelig fall på gulvet. Disse forholdene innebærer at våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Samlet sett fremstår boligen med en standard som er typisk for byggeperioden, med flere bygningsdeler vurdert til TG2 som følge av alder, slitasje eller mindre avvik. Enkelte forhold med TG3 er også registrert, særlig knyttet til våtrom, og det må derfor påregnes oppgraderinger og vedlikehold over tid.

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. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til gjennomgå denne nøye.

Parkering
Boligen har integrert garasje og gårdsplass med biloppstillingsplasser.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Amundsen snekkerservice as.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet utført i 2018. Hus og bad design as.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Amundsen snekkerservice as . Lagt tak. 2021
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke noe oversikt.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det kan foreligge samsvarserklæring, men jeg har ikke kjennskap til den.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Vet at noe er gjort, min mor sier arva har hatt kontroll.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen oversikt.
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.
Eventuell kommentar: Har kun kommunalt
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Feil og mangler:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Vært dårlig trekk. Dette skal være utbedret. Ved kommunal feier. Mener jeg det er sagt.
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?
Ja. Beskriv: Et vindu på stue er punktert. Nytt vindu kjøpt inn. Ellers noen gamle vindu som kan ha noe lekkasje.
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. Eventuell kommentar: Har nå vært tatt takst februar-26.
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. Megler gjør oppmerksom på at eiendommen selges med fullmakt på vegne av hjemmelshaver og at fullmektigen har begrenset kjennskap til boligen.

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

UTVENDIG
Taktekking TG1
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Taktekkingen består av glatte metallplater. Taket er inspisert fra takstige. På befaringsdagen var taktekkingen dekket av snø, og vurderingen er derfor utelukkende basert på alder. Jeg anbefaler at taktekkingen inspiseres når den er snøfri.

Nedløp og beslag TG3
Takrenner og nedløp av metall.

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

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som med taktro av plater.

Vinduer TG3
Bygningen har malte trevinduer med tolags glass. Flesteparten av vinduene er fra 1970-, 1980- og 1990-tallet. Vinduet på et soverom er datert 2024, Vinduet på toalettrommet er datert 2018, og vinduet på badet er datert 2012.

Dører TG3
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Altandør på soverom er datert 2020.

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

Balkong ved soverommet TG3
Utkraget balkong med adkomst fra soverom. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Utvendige trapper TG2
Utvendige trapper er av metall.

INNVENDIG
Overflater TG2
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malt tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG1
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Krypkjeller TG2
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. To av dørene er fjernet fra karmene.

Mus TG2
Funnet spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM
Vaskerom - Generell TG3
Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. I tillegg er varmtvannstanken plassert på vaskerommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Bad - Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen. Løsningen eller byggematerialet er derfor uegnet. Vinduet er for tiden beskyttet mot vannpåvirkning av dusjkabinett.

Bad - Overflater gulv TG3
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm.

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

Bad - Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Bad - Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrommet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten

er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Rekvirent opplyser at frontene på kjøkkenet ble byttet ca. 2015–2018. Det er montert takhøye skapdører på vanlige skap.

Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Overflater og konstruksjon TG1
Kjølerom.

Teknisk anlegg TG2
Kjøleaggregat.

TOALETTROM
Overflater og konstruksjon TG2
Toalettrommet har malte plater og tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Varmepumpe TG1
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er av ukjent alder.

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget har skru- og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i vindfanget.
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.
1975
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
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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

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.

TOMTEFORHOLD
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.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold TGIU
Terrenget er snødekt på befaringsdagen.

Innbo og løsøre
Frittstående oppvaskmaskin medfølger salget.
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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er installert med luft til luft varmepumpe i stuen.
Fullmektig anslår at varmepumpen er fra ca. 2021. Badet har oppvarming med elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Fullmektigen opplyser at strømforbruket i 2025 var 10 246 kWh, med en samlet kostnad på ca. 8 000 kr.
For 2024 opplyses det at strømforbruket var 10 746 kWh, med en samlet kostnad på ca. 10 100 kr.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 443,-pr. 2025

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele 2025, endelig fakturert beløp i 2026 kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Eiendomsskatt
Kr 2 619,- pr. 01.01.2025
Betales sammen med kommunale avgifter.

Andre utgifter
Fullmektig opplyser om følgende kostnader knyttet til boligen med forbehold om at hun ikke har spesifikk kunnskap om dette ut over det hun har fått opplyst av eier muntlig.
Det kan derfor eksistere feil.

- Årlig bygningsforsikring kr 11 827,- pr år.
- Hjemmelshaver opplyser at boligen tidligere har vært tilknyttet alarm fra Gardia AS, med en månedlig kostnad på ca. 300–500 kr. Avtalen er ikke lenger aktiv, men alt tilhørende utstyr er etterlatt i boligen.
- Fullmektig informerer om at det har vært en årlig kostnad for brøyting på mellom 10 000,- til 16 000,- i året.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 592 220,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 368 880,- 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
Fremtind forsikring
Polisenr: 26984882/8

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet fiber. TV og internett har vært levert av Allente, med en oppgitt månedlig kostnad på ca. 1 700–1 800 kr. Fullmektigen har ikke inngående kjennskap til TV- og internettavtalen utover opplysninger mottatt muntlig fra eier, og det tas derfor forbehold om eventuelle feil. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 989 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet boligtomt i et etablert og trivelig boligfelt. Det er gruset adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser, romslig gressplen med beplantninger. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst til Kleivaveien via Skogenveien fra fv 855. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Det er ikke gjennomført radonmålinger av boligen, og det er heller ikke installert radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde, omgitt av vakker natur og gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Finnsnes sentrum ligger en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kollektivknutepunkt, inkludert hurtigbåtforbindelse til Tromsø og Harstad. Gangavstand til Senja videregående skole, Skogen barnehage, Midt-Troms hallen, alpinanlegg og kiosk.

For den aktive byr beliggenheten på svært gode tur- og friluftsmuligheter året rundt. Lysløypa starter ved Senja vgs og gir enkel tilgang til et variert nettverk av stier og turterreng. Finnfjordmarka er et populært område for både skigåing på vinteren og fotturer om sommeren. Fine familieturer går blant annet til Abborvatnet med gapahuk og lavvo, eller til Appelsinhaugen – perfekt også for de minste. Ønsker du en lengre og mer krevende tur, er Kistefjellet en populær fjelltur i nærområdet.

Her bor du med naturen som nærmeste nabo, samtidig som du har enkel tilgang til både aktivitetstilbud og bymessige fasiliteter.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig med integrert garasje og utebod.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Kleiva med linje 110, 120, 300, 301 og 307. Bussholdeplassen ligger ca 0,3km unna, som er en kort spasertur på ca. 3 min.
Bardufoss lufthavn er ca. 37 min unna med bil.
Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Ferdinand barnehage (1-5 år)

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

Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger av bolig datert 27.11.1974 og tegningene stemmer med dagens bruk. Tiltaket har ferdigattest datert 27.10.1975.
Det foreligger byggegodkjente tegninger med tilbygg av garasje og utehus datert 05.05.1986, tegningene stemmer med dagens bruk. Denne delen er registrert tatt i bruk 05.03.1987, tiltaket mangler ferdigattest. Megler gjør oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak eldre enn 01.01.1998.
Megler gjør oppmerksom på at veranda/balkonger er utbygget større enn fasadetegninger tilsier, tiltaket kan være søknadspliktig avhengig av hvilket byggeår dette var oppført og regler på tidspunktet. Oppføringsdato er ikke kjent.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Kjøper overtar eventuelt ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i «Reguleringsplan for Stormyra GNR 46 BNR 22 og 24» (plan-ID 5). Av eiendommens areal er ca. 6 kvm regulert til offentlig friområde.
Eiendommen omfattes også av «Reguleringsplan gangveg Kleiva – Finnfjordbotn» (plan-ID 80), hvor ca. 8 kvm er regulert til veigrunn.

Reguleringsplanene kan fås utlevert ved henvendelse til megler. Reguleringsplankart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Følgende planer er under arbeid, men ikke endelig vedtatt:
– «Kommunedelplan for de bynære områder» (plan-ID 201601)
– «Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune» (plan-ID 202103)

Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside eller ved søk på eiendommen via https://arealplaner.no/

Konsesjon
Ingen konsesjon.

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

5530/46/200:
09.04.1974 - Dokumentnr: 1678 - Bestemmelser fra skjøte
Ved overdragelse til en tidligere eier ble det gitt følgende bestemmelser som ble akseptert av datidens kjøper.
Følgende vilkår som ble akseptert bemerkes:
- På tomten kan det bare oppføre en enebolig som ikke må ha større grunnflate enn 1/6 av nettoarealet + garasje og eventuelt uthus.
- Bygningsrådet bestemmer om gjerde skal oppsettes og i tilfelle dets utførelse. Kjøperen plikter i tilfelle å utføre/bekoste dette.
- Tomten nå ikke beplantes av trær eller busker som virker sjenerende.
- Garasje tillates ikke sammenbygd med bolig, men skal oppføres som fellesgarasje for de fire tomter som tilhører dette fellestun. Nåværende tomt skal således være forpliktet til å delta i utførelse/bekostning/vedlikehold av slikt garasjeanlegg.
- Tomten skal delta i utgiftene ved opparbeidelse og vedlikehold av det felles tun og den feiles adkomstvei som ved reguleringsplanen er forbeholdt den husgruppe på fire som nærværende tomt er en del av. Dette gjelder også stikkledninger for vann og kloakk.
- Vann- og kloakkledninger samt kraft- og telefonkabler skal om nødvendig kunne legges over tomten.
Det samme gjelder kloakkledninger fra annen tomt i tilfelle fallforholdene gjør det nødvendig.

21.05.1986 - Dokumentnr: 4066 - Bestemmelse om bebyggelse
Eier av gårds- og bruksnummer 46/200 vedtar for seg og senere eiere kommunens betingelser for oppføring av garasje i avstand 8 meter fra midtlinje kommunal vei.
Følgende vilkår som ble akseptert bemerkes:
- Eier fraskriver seg krav på eventuell erstattning for skade/ulempe som følge av vedlikehold, utbedringsarbeid eller veitrafikk.
- Området mellom garasje og veiens eiendomsområde skal til enhver tid holdes ryddig og oversiktlig.
- Bygningen kan ikke tas i bruk til annet formål.
- Eieren må rette seg etter de påbud som kommunen måtte finne nødvendig.

Servituttene kan utleveres på forespørsel hos megler.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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: Nedløp er ført under bakken, og det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.
Det er påvist frostsprengte takrenner og nedløp. Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpene er ført under bakken, da ukjent løsning kan medføre risiko for tette rør og fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Frostsprengte takrenner og nedløp bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og påfølgende råteskader på fasader og konstruksjoner. Snøfangere må ettermonteres på de aktuelle takflatene for å redusere risikoen for snøras og personskader, samt for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Før

snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er registrert harde pakninger i enkelte vinduer. Videre er det påvist fukt- og råteskader i noen vinduer. Vinduskarmene fremstår som slitte med sprekker i trevirket. Beslagene har ikke tilstrekkelig oppbrett på sidene, og kledningen er ført helt ned til beslaget.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitte vinduskarmene med sprekker i trevirket bør utbedres eller byttes for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon. Harde pakninger bør skiftes for å opprettholde god isolasjon og funksjon. Beslagene bør oppgraderes med tilstrekkelig oppbrett på sidene, og kledningen bør avsluttes over beslaget for å sikre god drenering og redusere risikoen for vanninntrenging og råteskader.
Kostnadsestimatet er satt til bytting/utbedring av enkelte råteskadde vindu.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist råteskade i karmen og listen på altandøren. Døren til garasjen er værslitt. Vinduet i hovedytterdøren er knust.
Konsekvens/tiltak: Råteskade i karmen og listen på altandøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon. Balkongdøren ved stuen bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, noe som kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Knust vindu i hovedytterdøren må skiftes for å ivareta sikkerhet, energieffektivitet og forhindre vanninntrengning.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkong ved soverommet
Vurdering av avvik: Konstruksjonen er værslitt og det påvist råteskader i rekkverket. Utkraget balkong er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette. Balkongen var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av konstruksjonen under snøen.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av balkongens konstruksjon når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Råteskadet rekkverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade. Utkraget balkong med gjennomgående bjelkelag utgjør en kjent risikokonstruksjon, og det er økt fare for råteskader i etasjeskillet. Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og kostbare reparasjoner på sikt.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom - Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt ved vasken er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming?av vann til andre rom. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad - Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Ved vanntest ble det observert at vannet samler seg midt på gulvet og ikke renner til sluk.
Konsekvens/tiltak: Det må utbedres fall på gulvet slik at vannet ledes effektivt til sluk. Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt til avretting av gulv som må tas i sammenheng med oppgradering av badet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Bunnlisten er for kort mot hjørnet under innredningen. Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran, det var et område uten smøremembran. Etter befaringen er det påført mer smøremembran, sluken er ikke rengjort før påføring av smøremembran. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det kan være vanskelig å dokumentere at nye

slukmansjetter kan benyttes opp mot denne type sluken. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Membran/tettesjikt og klemring rundt sluket må utbedres etter gjeldende forskrifter, og det bør etableres smøremembran der dette mangler. Sluket bør vurderes for utskifting, da det er av eldre årgang og har begrenset gjenværende levetid. Begrenset tilgang til sluket gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader, og det anbefales å bedre tilgangen for inspeksjon og rengjøring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader og fuktproblemer i omkringliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er synlige skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene oppstår det ofte råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen. Det er ikke montert musbånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen. Liggende bordkledning er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Kledningen er værslitt.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet kledning, omramming og fasadeelementer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og unngå større utbedringskostnader på sikt.
Det bør monteres musesperre for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget. Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen. Regelmessig overflatebehandling, som maling, anbefales for å beskytte kledningen mot vær og vind, og dermed redusere risikoen for fremtidige skader.

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er påvist at dampsperren er utett flere steder. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre mangelfulle, samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren, som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av konstruksjonen. Manglende eller utett dampsperre kan føre til økt risiko for fuktskader, da dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger inn i kalde deler av konstruksjonen hvor det kan oppstå kondens. Loftsluken er ikke tett. Det er registrert fuktmerker i sperre ved pipe. Fuktmålinger i sperren viser 13,3 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen per i dag, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.
Konsekvens/tiltak: Deformerte pappkubbinger må utbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen, slik at risikoen for fuktskader reduseres. Dampsperren må tettes der det er påvist utettheter, for å hindre at fuktig inneluft trekker inn i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Loftsluken bør tettes for å unngå varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktproblemer.
Fuktmerker ved pipe bør følges opp med jevnlige kontroller, da fuktverdiene kan endre seg ved endret bruk eller temperaturforhold, og økt fuktighet kan på sikt føre til skader på konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkong
Vurdering av avvik: Altanen bærer preg av værslitasje. Det er ikke tilgang for å vurdere bærende konstruksjoner på grunn av snø.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av altanens bærende konstruksjoner når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Værslitasje kan medføre redusert levetid og økt risiko for råte eller strukturelle skader, noe som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten til altanen.

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Innfestingen til metalltrappen har delvis sviktet, noe som kan medføre redusert stabilitet og sikkerhet. Det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig bruk av trappen.
Konsekvens/tiltak: Innfestingen til metalltrappen bør utbedres for å gjenopprette stabilitet og sikkerhet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for personskade ved bruk av trappen.

Overflater
Vurdering av avvik: Overflatene har en del slitasjegrad utover det som normalt kan forventes. Det er utført lapping av overflater der det tidligere har vært skap, samt noe ufagmessig listing.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør utbedres eller fornyes for å oppnå et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og ufagmessig utførelse føre til redusert levetid.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på ca. 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i vindfanget. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis knirk i gulvet.
Gulvet i boden har ujevne plater, noe som kan indikere at

gulvet har vært utsatt for fuktighet.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Knirk i gulvet kan skyldes løse undergulv. For å redusere knirk anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle platene og undergulv er godt festet. Ujevne plater i boden kan tyde på tidligere fuktpåvirkning. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å avdekke eventuell fuktskade, da dette kan medføre risiko for videre skader på konstruksjonen.

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Det er ikke montert jorddekke (plast) mot grunnen, noe som øker fukttilgangen til bygningsdelen. Fuktmålinger i krypkjelleren viser en verdi på 22,2 vektprosent. Dette er et nivå hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. Det er påvist mugg/svertesopp på enkelte plater. Betonggrunnmuren har store mengder rim, noe som fører til at konstruksjonen ved grunnmuren blir fuktig eller våt.
Konsekvens/tiltak: Krypkjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg. Det anbefales å montere utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypkjelleren, for å redusere risikoen for fuktskader. På grunn av avdekket fuktopptak og fuktmålinger i oppforet gulv kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen. Det bør monteres jorddekke (plast) mot grunnen for å redusere fukttilførselen til krypkjelleren. Videre må det gjennomføres tiltak for å senke fuktigheten, samt utbedre eller fjerne materialer med mugg/svertesopp.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, samt forverring av eksisterende skader på konstruksjonen. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og redusert inneklima.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist stedvise skader på karmene.
Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres stedvise skader på karmene for å sikre funksjon og levetid på dørene.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, ytterligere skader og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

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

Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen. Løsningen eller byggematerialet er derfor uegnet. Vinduet er for tiden beskyttet mot vannpåvirkning av dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak: I våtsonen må det brukes fuktbestandige materialer, og dusjkabinettet må ikke fjernes, da det beskytter vinduet mot vannsprut og forebygger fukt- og råteskader. Våtromsplater må monteres i henhold til gjeldende monteringsanvisning, inkludert korrekt tilpasning i hjørner og tilstrekkelig fuging ved overganger og rørgjennomføringer, for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist mindre fuktsvelling i bakkant av skuffen på innredningen. Fuktsvellingen skyldes lekkasje fra blandebatteriet, hvor vannet renner ned på skuffen.
Konsekvens/tiltak: Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut, og lekkasje fra blandebatteriet må utbedres for å hindre ytterligere vannskader og redusere risiko for sopp- og råteutvikling i konstruksjonen.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er ikke tilstrekkelig tilluftsventilering under døren. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å øke luftespalte under døren eller installere ventil. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det mangler kantlist på frontene til servantskapet.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres kantlist på frontene til servantskapet for å hindre fuktopptak og skader på innredningen. Manglende kantlist kan føre til at fukt trenger inn i materialet, noe som kan medføre oppsvelling og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Teknisk anlegg
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert. Det er tegn til lekkasje eller kondensering som har rent nedover veggen.

Konsekvens/tiltak: Kjøleaggregatet bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre videre lekkasje eller kondensering, da dette kan føre til fuktskader på vegg og omkringliggende konstruksjoner.
Alder på aggregatet tilsier økt risiko for funksjonssvikt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting for å unngå driftsstans eller ytterligere skader.

Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det er slitasje på overflatene, blant annet merker i gulvbelegget. Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk. Det mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre slitasje på overflatene for å opprettholde rommets funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Vannledninger
Vurdering avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast på vaskerommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Rørene på vaskerommet bør klamres fast for å unngå bevegelser som kan føre til skader eller lekkasjer.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker
og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt. Avløpsrørene er ikke isolert i krypkjelleren, og de er heller ikke tilstrekkelig klamret fast.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Vakuumventil bør erstattes med lufting over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet og unngå risiko for luftlekkasjer til kaldt loft og inntrenging av avløpsgasser i bygningen. Avløpsrørene i krypkjelleren bør isoleres og klamres forsvarlig for å hindre frostskader og rørutglidning, som kan føre til lekkasjer og fuktskader.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er ikke ventilasjon på ett av soverommene.
konsekvens/tiltak: Det bør etableres ventilasjon i soverommet for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og helsemessige utfordringer.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen 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 risikoen for varmgang og brann. Videre bør det vurderes å bytte ut varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader.

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til krypkjeller. 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 krypkjeller som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "krypkjeller" for mer info.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring. Dersom det avdekkes mangler eller svikt, bør dreneringen og fuktsikringen utbedres eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktinntrenging til krypkjeller og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid og verdi på bygningen.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert punktvis avflassing på grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av avflassing på grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging.

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

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. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte, for å vurdere fallforhold og eventuelle avvik. Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

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. Det er behov for at en kvalifisert elektriker går gjennom og kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke gjennomført radonmålinger i bygget, og det er heller ikke installert radonsperre. Brannslukningsutstyret har mangler eller skader i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble søkt oppført. Dersom byggesøknaden er fra før 15. november
1984, må likevel reglene som ble innført på den datoen følges. Røykvarslerne har mangler eller skader i forhold til kravene som gjaldt ved byggesøknadstidspunktet, minst siden 1985. Dersom byggesøknaden er fra før 15. november 1984, må likevel reglene som ble innført på den datoen følges. Åpningene i rekkverket på balkong eller terrasse er større enn det som er tillatt etter dagens regler. Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens krav. Det samme gjelder åpningene i rekkverkene på utvendige trapper, som heller ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Rekkverkhøyden i utvendige trapper er også lavere enn det som kreves i dagens forskrifter. Utvendige trapp mangler rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektriker for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre økt risiko for brann eller personskade. 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. Brannslukningsutstyr og røykvarslere må oppgraderes eller utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade ved brann. Rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk øker risikoen for fallulykker og personskade.

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 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

Resterende punkter har fått TG 1 eller 0. Les mer i vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Megler gjør oppmerksom på at boligen stemmer med byggegodkjente tegninger med unntak av veranda som er tilbygget større enn byggesøkt. Garasje/utebod er tilbygget i ettertid, tiltaket er byggesøkt men mangler ferdigattest. Se nærmere om vurdering av byggegodkjenninger under punktet "ferdigattest/brukstillatelse".

Megler gjør videre oppmerksom på at eiendommen selges med fullmakt og fullmektigen har derfor ikke spesifikk kunnskap om den ut over det hun har fått opplyst av eier muntlig. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Boligen er pr. i dag ubebodd, og vil ikke bli ytterligere nedvasket enn forvist på visning.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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,-
Visningshonorar (det medfølger 2 visninger og overtagelse i fastpris) visninger for øvrig kan bestilles for kr 1500 per oppmøte kr. 0,-

Utlegg:
Premium fotpakke 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 selger datert 18.02.2026
Tilstandsrapport datert 05.03.2026
Byggetegninger bolig datert 27.11.1974
Ferdigattest bolig datert 27.10.1975
Byggegodkjente tegninger tilbygg garasje datert 05.05.1986
Situasjonsplan
Grunnkart
Reguleringsplankart
Tinglyst dokumentnr. 1678
Tinglyst dokumentnr. 4066
Energiattest datert 11.03.26

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. mars 2026

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.

Kleivaveien 33

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	7 min 4.1 km
Silsand barneskole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	12 min 7.4 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 75 elever, 7 klasser	6 min 4.2 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	7 min 4 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	8 min 4.9 km

Sport

Midt-Tromshallen	16 min
Pioner idrettsanlegg	21 min
Feel24 Finnsnes	8 min
Family Sports Club Finnsnes	10 min

Offentlig transport

Kleiva Linje 110, 120, 300, 301, 307	3 min 0.3 km
Bardufoss lufthavn	37 min

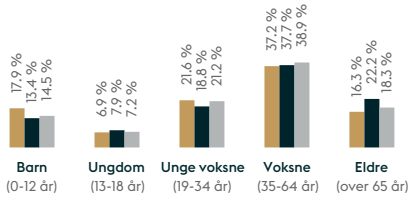
Barnehager

Skogen barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min 0.9 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 2.6 km
Blomli barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 4 km

Dagligvare

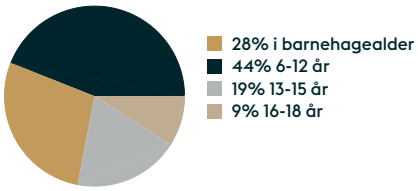
Coop Extra Olderhamna	6 min
Kiwi Finnsnes	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stormyra	436	182
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



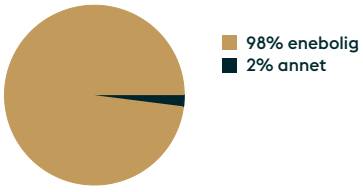
Ladepunkt for el-bil

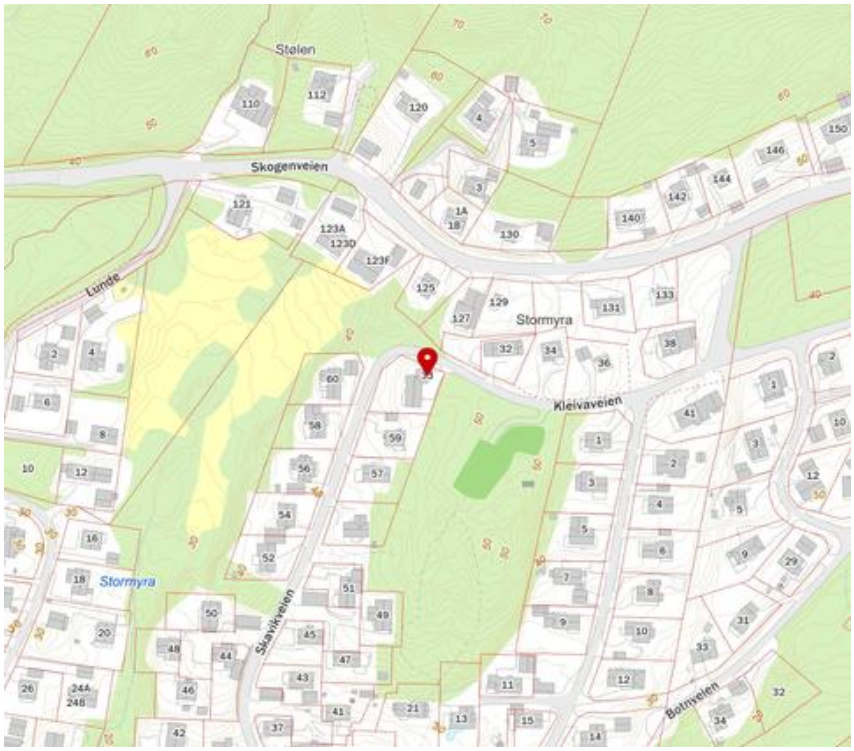
Coop Extra Olderhamna	6 min
Kiwi Finnsnes	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2026

Oppdragsnummer
28-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kleivaveien 33, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Arnhild Helga Lothe

Fullmektige
Ingunn Lothe for Arnhild Helga Lothe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Arnhild lothe

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26984882/8
Forsikret i: Sparebank1

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Amundsen snekkerservice as

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet utført i 2018. Hus og bad design as.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Amundsen snekkerservice as . Lagt tak. 2021

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke noe oversikt.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det kan foreligge samsvarserklæring, men jeg har ikke kjennskap til den.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet at noe er gjort, min mor sier arva har hatt kontroll

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oversikt

---

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

Eventuell kommentar: Har kun kommunalt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vært dårlig trekk. Dette skal være utbedret. Ved kommunal feier. Mener jeg det er sagt.

---

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?

Ja

Beskriv: Et vindu på stue er punktert. Nytt vindu kjøpt inn. Ellers noen gamle vindu som kan ha noe lekkasje.

---

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

Eventuell kommentar: Har nå vært tatt takst februar-26

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: 28-0010/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Kleivaveien 33, 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 46, bnr. 200

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2061 **Referansenummer:** VU7062

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Christer Solli **Vår ref:** Anders Killie 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, branncelle 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

Boligen er en enebolig fra 1974 med senere oppgraderinger, og fremstår som en eldre konstruksjon der flere bygningsdeler har nådd eller er nær forventet levetid. Våre undersøkelser viser tydelige tegn til slitasje og fuktpåvirkning på utvendige bygningsdeler, særlig vinduer, dører, balkonger og fasader. Det e også registrert råteskader enkelte steder, samt tegn til værslitasje på altan og balkong. Takkonstruksjonen har mangelfull lufting, deformerte pappkubbinger og utettheter i dampsperren, noe som øker risikoen for fuktproblemer.

Innvendig fremstår overflatene som brukspreget, med enkelte ujevnheter og knirk i gulv. Krypkjelleren har forhøyet fuktinnhold, manglende fuktsperre mot grunnen og synlig mugg/svertesopp. Det er også spor etter mus. Dette representerer både en konstruksjonsmessig og helsemessig risiko.

Våtrommene har flere forhold som gjør at de ikke tåler normal bruk etter dagens krav. På vaskerommet er membran/tettesjikt mangelfullt og det er utettheter rundt rørgjennomføringer, i tillegg til utilstrekkelig fall. På badet er det avvik knyttet til sluk, membranarbeid og fall, samt bruk av materialer som ikke er egnet i våtsone. Dette gir forhøyet risiko for fukt- og vannskader.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør har overskredet store deler av forventet brukstid. Ventilasjonen er mangelfull i ett av soverommene. Varmtvannstanken har uforsvarlig el-tilkobling og høy alder. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i dybden og rapporten anbefaler full gjennomgang av kvalifisert elektroinstallatør. Dreneringen rundt bygget vurderes som usikker, med tegn til at den ikke fungerer som tiltenkt.
Innen helse, miljø og sikkerhet er det avdekket mangler innen brannsikkerhet, røykvarslere, rekkverkshøyder og radonsikring. Disse forholdene kan innebære økt risiko for personskade og bør følges opp.

Basert på de beskrevne konsekvensene bør tiltak som reduserer risiko for fukt-, råte- og vannskader prioriteres først. Dette gjelder særlig, i uprioritert rekkefølge:
• Krypkjeller og drenering: Forhøyet fukt, manglende fuktsperre og tegn til at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, samt fuktpåvirkning av grunnmur og konstruksjoner.
• Lufting og tetthet i klimaskjerm: Mangelfull ventilering i fasader og takkonstruksjon, utettheter i dampsperre og redusert luftgjennomstrømning i takfot.
• Våtrommenes fuktsikring: Manglende funksjon i tettesjikt, lokale feil og slukløsninger med høy risiko for vannskader.
• Sikkerhet og tekniske installasjoner: Eldre vann- og avløpsrør, el-tilkobling til varmtvannstank, mangelfull ventilasjon, samt anbefalt kontroll av elektrisk anlegg og oppgradering av brann- og rekkverkssikkerhet.

Deretter bør mer vedlikeholdspregete og estetiske forhold prioriteres.

Teknisk verdi

• Normale byggekostnader (som for nybygg): kr 5 200 000
• Fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler m.m.: kr 2 600 000
• Teknisk verdi bygninger: kr 2 600 000

Teknisk verdi er et beregnet uttrykk for hva det i dag ville koste å oppføre en tilsvarende bygning som ny, redusert for bygningens faktiske tilstand. Fradraget i den tekniske verdien omfatter blant annet alder, normal slitasje, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskrifter.

Det er viktig å understreke at teknisk verdi ikke er det samme som markedsverdi. Markedsverdien påvirkes av beliggenhet, etterspørsel, standard, planløsning og en rekke andre forhold som ikke inngår i beregningen av teknisk verdi.

Fradraget som er benyttet er et forsiktig og overordnet estimat for hva det teoretisk kan koste å sette bygningen i stand etter dagens krav og forskrifter. Dette betyr ikke at alle disse tiltakene er nødvendige eller må gjennomføres. Mange bygninger fungerer godt i lang tid selv om de ikke oppfyller dagens nybyggkrav.

Om kostnadsestimater i rapporten
Kostnadsestimater knyttet til alvorlige avvik er kun ment å dekke tiltak som er nødvendige for å lukke de forholdene som etter gjeldende standard gir grunnlag for alvorlig avvik. Slike tiltak vil ikke nødvendigvis føre til at bygningsdelen får standard eller kvalitet tilsvarende ny, men har som formål å redusere risiko, sikre funksjon og forhindre videre skadeutvikling.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av glatte metallplater.
Takrenner og nedløp av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som med taktro av plater.
Bygningen har malte trevinduer med tolags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen.
Balkong med adkomst fra soverom.
Utvendige trapper er av metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har malt tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. i tillegg er varmtvannstanken plassert på vaskerommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med Kjøleaggregat.

Toalettrommet har malte plater og tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har skru- og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i vindfanget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
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	142 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

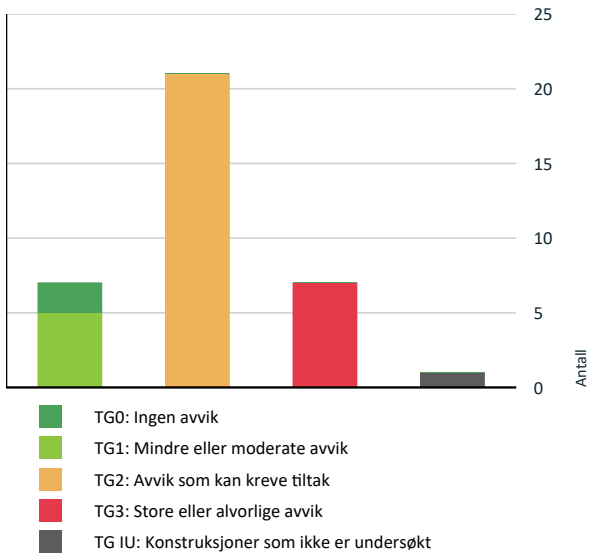
Enebolig

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

Altanen er større en byggemeldte tegninger.

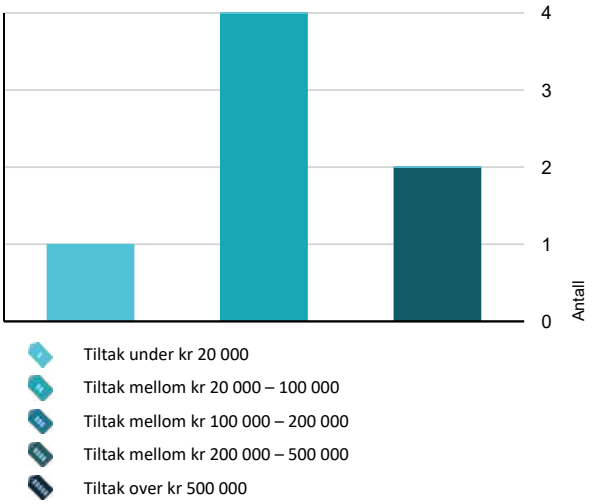
Sammendrag av boligens tilstand

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 Ingunn Lothe å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Kleivaveien 33, 9300 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts 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 3°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, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

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 takstige. 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:

Nedløp er ført under bakken, og det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist frostsprengte takrenner og nedløp.

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert harde pakninger i enkelte vinduer. Videre er det påvist fukt- og råteskader i noen vinduer. Vinduskarmene fremstår som slitte med sprekker i trevirket. Beslagene har ikke tilstrekkelig oppbrett på sidene, og kledningen er ført helt ned til beslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist råteskade i karmen og listen på altandøren.
Døren til garasjen er værslitt.
Vinduet i hovedytterdøren er knust.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkong ved soverommet Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonen er værslitt og det påvist råteskader i rekkverket.

Utkraget balkong er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

Balkongen var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av konstruksjonen under snøen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt ved vasken er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jpå grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Ved vanntest ble det observert at vannet samler seg midt på gulvet og ikke renner til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Bunnlisten er for kort mot hjørnet under innredningen. Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran, det var et område uten smøremembran. Etter befaringen er det påført mer smøremembran, sluken er ikke rengjort før påføring av smøremembran.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det kan være vanskelig å dokumentere at nye slukmansjetter kan benyttes opp mot denne type sluken.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke montert musbånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Liggende bordkledning er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Kledningen er værslitt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er påvist at dampsperren er utett flere steder. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre mangelfulle, samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren, som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av konstruksjonen. Manglende eller utett dampsperre kan føre til økt risiko for fuktskader, da dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger inn i kalde deler av konstruksjonen hvor det kan oppstå kondens.

Loftsluken er ikke tett.

Det er registrert fuktmerker i sperre ved pipe. Fuktmålinger i sperren viser 13,3 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen per i dag, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

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

Det er avvik:

Altanen bærer preg av værslitasje. Det er ikke tilgang for å vurdere bærende konstruksjoner på grunn av snø.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Innfestingen til metalltrappen har delvis sviktet, noe som kan medføre redusert stabilitet og sikkerhet. Det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig bruk av trappen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflatene har en del slitasjegrad utover det som normalt kan forventes. Det er utført lapping av overflater der det tidligere har vært skap, samt noe ufagmessig listing.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i vindfanget. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i gulvet.
Gulvet i boden har ujevne plater, noe som kan indikere at gulvet har vært utsatt for fuktighet.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert jorddekke (plast) mot grunnen, noe som øker fukttilgangen til bygningsdelen.

Fuktmålinger i krypkjelleren viser en verdi på 22,2 vektprosent. Dette er et nivå hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Det er påvist mugg/svertesopp på enkelte plater. Betonggrunnmuren har store mengder rim, noe som fører til at konstruksjonen ved grunnmuren blir fuktig eller våt.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist stedvise skader på karmene.

Innvendig > Mus Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast på vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Avløpsrørene er ikke isolert i krypkjelleren, og de er heller ikke tilstrekkelig klamret fast.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke ventilasjon på ett av soverommene.

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 fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen 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 krypkjeller.
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 krypkjeller som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "krypkjeller" for mer info.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert punktvis avflassing på grunnmuren.

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

Det er avvik:

Det mangler kantlist på frontene til servantskapet.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert.

Det er tegn til lekkasje eller kondensering som har rent nedover veggen.

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er slitasje på overflatene, blant annet merker i gulvbelegget.
Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk. Det mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen. Løsningen eller byggematerialet er derfor uegnet. Vinduet er for tiden beskyttet mot vannpåvirkning av dusjkabinett.

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

Det er avvik:

Det er påvist mindre fuktsvelling i bakkant av skuffen på innredningen. Fuktsvellingen skyldes lekkasje fra blandebatteriet, hvor vannet renner ned på skuffen.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluftsventilering under døren. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er behov for at en kvalifisert elektriker går gjennom og kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke gjennomført radonmålinger i bygget, og det er heller ikke installert radonsperre.

Brannslukningsutstyret har mangler eller skader i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble søkt oppført. Dersom byggesøknaden er fra før 15. november 1984, må likevel reglene som ble innført på den datoen følges.

Røykvarslerne har mangler eller skader i forhold til kravene som gjaldt ved byggesøknadstidspunktet, minst siden 1985. Dersom byggesøknaden er fra før 15. november 1984, må likevel reglene som ble innført på den datoen følges.

Åpningene i rekkverket på balkong eller terrasse er større enn det som er tillatt etter dagens regler. Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens krav. Det samme gjelder åpningene i rekkverkene på utvendige trapper, som heller ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Rekkverkhøyden i utvendige trapper er også lavere enn det som kreves i dagens forskrifter. Utvendige trapp mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Igangsettelsestillatelse datert 01.06.1974. Ferdigattest datert 27.10.1975

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg garasje og uthus.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av glatte metallplater. Taket er inspisert fra takstige. På befaringsdagen var taktekkingen dekket av snø, og vurderingen er derfor utelukkende basert på alder. Jeg anbefaler at taktekkingen inspiseres når den er snøfri.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



Taktekkingen er snødekt på befaringsdagen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedløp er ført under bakken, og det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist frostsprengte takrenner og nedløp.

Det mangler snøfangere på deler av taket, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpene er ført under bakken, da ukjent løsning kan medføre risiko for tette rør og fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Frostsprengte takrenner og nedløp bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og påfølgende råteskader på fasader og konstruksjoner.

Snøfangere må ettermonteres på de aktuelle takflatene for å redusere risikoen for snøras og personskader, samt for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på frostsprengt takrennenedløp.



Eksempel på hvor det ikke er montert snøfanger.



Eksempel på hvor det ikke er montert snøfanger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er ikke montert musbånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Liggende bordkledning er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Kledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskadet kledning, omramming og fasadeelementer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og unngå større utbedringskostnader på sikt.

Det bør monteres musesperre for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget.

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Regelmessig overflatebehandling, som maling, anbefales for å beskytte kledningen mot vær og vind, og dermed redusere risikoen for fremtidige skader.



Eksempel på råteskadet kledning.



Liggende bordkledning er ikke ventilert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som med taktro av plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er påvist at dampsperren er utett flere steder. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre mangelfulle, samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren, som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av konstruksjonen. Manglende eller utett dampsperre kan føre til økt risiko for fuktskader, da dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger inn i kalde deler av konstruksjonen hvor det kan oppstå kondens.

Loftsluken er ikke tett.

Det er registrert fuktmerker i sperre ved pipe. Fuktmålinger i sperren viser 13,3 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen per i dag, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deformerte pappkubbinger må utbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i takkonstruksjonen, slik at risikoen for fuktskader reduseres.

Dampsperren må tettes der det er påvist utettheter, for å hindre at fuktig inneluft trekker inn i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.

Loftsluken bør tettes for å unngå varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktproblemer.

Fuktmerker ved pipe bør følges opp med jevnlige kontroller, da fuktverdiene kan endre seg ved endret bruk eller temperaturforhold, og økt fuktighet kan på sikt føre til skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Eksempel på utett dampsperre.



Eksempel på utett dampsperre.



Fuktmerker ved pipen.



Eksempel på deformert pappkubbing.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass. Flesteparten av vinduene er fra 1970-, 1980- og 1990-tallet. Vinduet på et soverom er datert 2024, vinduet på toalettrommet er datert 2018, og vinduet på badet er datert 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert harde pakninger i enkelte vinduer. Videre er det påvist fukt- og råteskader i noen vinduer. Vinduskarmene fremstår som slitte med sprekker i trevirket. Beslagene har ikke tilstrekkelig oppbrett på sidene, og kledningen er ført helt ned til beslaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Slitte vinduskarmene med sprekker i trevirket bør utbedres eller byttes for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon.

Harde pakninger bør skiftes for å opprettholde god isolasjon og funksjon.

Beslagene bør oppgraderes med tilstrekkelig oppbrett på sidene, og kledningen bør avsluttes over beslaget for å sikre god drenering og redusere risikoen for vanninntrenging og råteskader.
Kostnadsestimatet er satt til bytting/utbedring av enkelte råteskadde vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskadet vindu.

TG 3 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Altandør på soverom er datert 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskade i karmen og listen på altandøren.
Døren til garasjen er værslitt.
Vinduet i hovedytterdøren er knust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskade i karmen og listen på altandøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.

Balkongdøren ved stuen bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, noe som kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Knust vindu i hovedytterdøren må skiftes for å ivareta sikkerhet, energieffektivitet og forhindre vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt dør.



Råteskadet karm.



Råteskadet list.



Knust vindu.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Altanen bærer preg av værslitasje. Det er ikke tilgang for å vurdere bærende konstruksjoner på grunn av snø.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av altanens bærende konstruksjoner når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Værslitasje kan medføre redusert levetid og økt risiko for råte eller strukturelle skader, noe som kan påvirke sikkerheten og funksjonaliteten til altanen.



Altanen er snødekt på befaringsdagen.

TG 3 Balkong ved soverommet

Utkraget balkong med adkomst fra soverom. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er værslitt og det påvist råteskader i rekkverket.

Utkraget balkong er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

Balkongen var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av konstruksjonen under snøen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av balkongens konstruksjon når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Råteskadet rekkverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade.

Utkraget balkong med gjennomgående bjelkelag utgjør en kjent risikokonstruksjon, og det er økt fare for råteskader i etasjeskillet. Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innfestingen til metalltrappen har delvis sviktet, noe som kan medføre redusert stabilitet og sikkerhet. Det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innfestingen til metalltrappen bør utbedres for å gjenopprette stabilitet og sikkerhet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for personskade ved bruk av trappen.



Trappen er løsnet fra veggen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene har en del slitasjegrad utover det som normalt kan forventes. Det er utført lapping av overflater der det tidligere har vært skap, samt noe ufagmessig listing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør utbedres eller fornyes for å oppnå et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og ufagmessig utførelse føre til redusert levetid.

Tilstandsrapport





Eksempel på hvor overflatene er lappet bak skapet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 14 mm innenfor en lengde på 2 meter i vindfanget. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis knirk i gulvet.
Gulvet i boden har ujevne plater, noe som kan indikere at gulvet har vært utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Knirk i gulvet kan skyldes løse undergulv. For å redusere knirk anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle platene og undergulv er godt festet.

Ujevne plater i boden kan tyde på tidligere fuktpåvirkning. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å avdekke eventuell fuktskade, da dette kan medføre risiko for videre skader på konstruksjonen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe,vedovn og sotluke.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert jorddekke (plast) mot grunnen, noe som øker fukttilgangen til bygningsdelen.

Fuktmålinger i krypkjelleren viser en verdi på 22,2 vektprosent. Dette er et nivå hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Det er påvist mugg/svertesopp på enkelte plater. Betonggrunnmuren har store mengder rim, noe som fører til at konstruksjonen ved grunnmuren blir fuktig eller våt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.

Det anbefales å montere utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypkjelleren, for å redusere risikoen for fuktskader.

På grunn av avdekket fuktopptak og fuktmålinger i oppforet gulv kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen.

Det bør monteres jorddekke (plast) mot grunnen for å redusere fukttilførselen til krypkjelleren.

Videre må det gjennomføres tiltak for å senke fuktigheten, samt utbedre eller fjerne materialer med mugg/svertesopp.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for sopp- og råteskader, samt forverring av eksisterende skader på konstruksjonen. Dette kan føre til kostbare reparasjoner og redusert inneklima.



Mugg/ svertesopp på enkelte plater.



Rim på vegg på bjelkelag.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. To av dørene er fjernet fra karmene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvise skader på karmene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres stedvise skader på karmene for å sikre funksjon og levetid på dørene.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, ytterligere skader og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Tilstandsrapport



Skadet karm.

TG 2 Mus

Jeg har funnet spor etter mus på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.



Spor etter mus.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. i tillegg er varmtvannstanken plassert på vaskerommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt ved vasken er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jpå grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom.



Sluk.



Eksempel på utetthet i tettesjiktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen. Løsningen eller byggematerialet er derfor uegnet. Vinduet er for tiden beskyttet mot vannpåvirkning av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen. Løsningen eller byggematerialet er derfor uegnet. Vinduet er for tiden beskyttet mot vannpåvirkning av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I våtsonen må det brukes fuktbestandige materialer, og dusjkabinettet må ikke fjernes, da det beskytter vinduet mot vannsprut og forebygger fukt- og råteskader.

Våtromsplater må monteres i henhold til gjeldende monteringsanvisning, inkludert korrekt tilpasning i hjørner og tilstrekkelig fuging ved overganger og rørgjennomføringer, for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Ved vanntest ble det observert at vannet samler seg midt på gulvet og ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utbedres fall på gulvet slik at vannet ledes effektivt til sluk.
Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt til avretting av gulv som må tas i sammenheng med oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling ved sluk.



Måling ca. 40 cm fra sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bunnlisten er for kort mot hjørnet under innredningen. Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran, det var et område uten smøremembran. Etter befaringen er det påført mer smøremembran, sluken er ikke rengjort før påføring av smøremembran.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det kan være vanskelig å dokumentere at nye slukmansjetter kan benyttes opp mot denne type sluken.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membran/tettesjikt og klemring rundt sluket må utbedres etter gjeldende forskrifter, og det bør etableres smøremembran der dette mangler.

Sluket bør vurderes for utskifting, da det er av eldre årgang og har begrenset gjenværende levetid.

Begrenset tilgang til sluket gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader, og det anbefales å bedre tilgangen for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader og fuktproblemer i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bunnlisten er for kort.



Hvor det ikke er smøremembran på mansjetten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mindre fuktsvelling i bakkant av skuffen på innredningen. Fuktsvellingen skyldes lekkasje fra blandebatteriet, hvor vannet renner ned på skuffen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut, og lekkasje fra blandebatteriet må utbedres for å hindre ytterligere vannskader og redusere risiko for sopp- og råteutvikling i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluftsventilering under døren. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å øke luftespalte under døren eller installere ventil.

Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Rekvirent opplyser at frontene på kjøkkenet ble byttet ca. 2015–2018. Det er montert takhøye skapdører på vanlige skap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler kantlist på frontene til servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres kantlist på frontene til servantskapet for å hindre fuktopptak og skader på innredningen. Manglende kantlist kan føre til at fukt trenger inn i materialet, noe som kan medføre oppsvelling og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredningen.



Det er ikke montert kantlist på skapdørene.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert.

Det er tegn til lekkasje eller kondensering som har rent nedover veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøleaggregatet bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre videre lekkasje eller kondensering, da dette kan føre til fuktskader på vegg og omkringliggende konstruksjoner.

Alder på aggregatet tilsier økt risiko for funksjonssvikt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting for å unngå driftsstans eller ytterligere skader.



Kjøleaggregat.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malte plater og tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje på overflatene, blant annet merker i gulvbelegget.
Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, mens NS 3600 krever mekanisk avtrekk. Det mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitasje på overflatene for å opprettholde rommets funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



Toalettrommet.



Slitasje på gulv.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørene på vaskerommet bør klamres fast for å unngå bevegelser som kan føre til skader eller lekkasjer.



Rørinstallasjon på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Avløpsrørene er ikke isolert i krypkjelleren, og de er heller ikke tilstrekkelig klamret fast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Vakuumventil bør erstattes med lufting over tak for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet og unngå risiko for luftlekkasjer til kaldt loft og inntrenging av avløpsgasser i bygningen.

Avløpsrørene i krypkjelleren bør isoleres og klamres forsvarlig for å hindre frostskader og rørutglidning, som kan føre til lekkasjer og fuktskader.

TG 2 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke ventilasjon på ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i soverommet for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og helsemessige utfordringer.

TG 1 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Varmepumpen er av ukjent alder.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen 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 risikoen for varmgang og brann.

Videre bør det vurderes å bytte ut varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan medføre vannskader.



Varmtvannstank.

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 skru- og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i vindfanget.

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)?

Tilstandsrapport

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.
1975

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

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?
Ja

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskapet.



Løst trekkerør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til krypkjeller.
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 krypkjeller som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "krypkjeller" for mer info.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring.

Dersom det avdekkes mangler eller svikt, bør dreneringen og fuktsikringen utbedres eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktinntrenging til krypkjeller og påfølgende skader på konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid og verdi på bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert punktvis avflassing på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av avflassing på grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging.

Tilstandsrapport



Det er punktvis avflassing på grunnmuren.

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.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte, for å vurdere fallforhold og eventuelle avvik. Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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.

Det er behov for at en kvalifisert elektriker går gjennom og kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke gjennomført radonmålinger i bygget, og det er heller ikke installert radonsperre.

Brannslukningsutstyret har mangler eller skader i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble søkt oppført. Dersom byggesøknaden er fra før 15. november 1984, må likevel reglene som ble innført på den datoen følges.

Røykvarslerne har mangler eller skader i forhold til kravene som gjaldt ved byggesøknadstidspunktet, minst siden 1985. Dersom byggesøknaden er fra før 15. november 1984, må likevel reglene som ble innført på den datoen følges.

Åpningene i rekkverket på balkong eller terrasse er større enn det som er tillatt etter dagens regler. Rekkverket på balkong eller terrasse er lavere enn dagens krav. Det samme gjelder åpningene i rekkverkene på utvendige trapper, som heller ikke oppfyller dagens forskriftskrav. Rekkverkhøyden i utvendige trapper er også lavere enn det som kreves i dagens forskrifter. Utvendige trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektriker for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

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.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må oppgraderes eller utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade ved brann.

Rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Manglende eller utilstrekkelige rekkverk øker risikoen for fallulykker og personskade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/113 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen i Kleivaveien 33, 9300 Finnsnes er beliggende i etablert boligområde på Stormyra/Skogen, som regnes som en attraktiv og etterspurt bydel på Finnsnes. Området er i hovedsak bebygd med eneboliger fra 1960–1980-tallet, og kjennetegnes av rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til både sentrum og rekreasjonsområder. Dette bidrar til stabil etterspørsel, særlig blant barnefamilier og etablerte husholdninger.

Boligen ligger ca. 5 km fra Finnsnes sentrum, som er regionsenteret i Midt Troms. Finnsnes har et bredt tilbud av handels , service og offentlige funksjoner, herunder kjøpesenter, videregående skole, helsetjenester, kulturtilbud og kollektivknutepunkt. Regionen har et relativt robust boligmarked sammenlignet med øvrige distriktsområder i Nord Norge, noe som understøttes av Finnsnes sin rolle som administrativt og kommersielt sentrum i Senja kommune.

Kommunikasjonsmessig har området gode forbindelser. Det er flere daglige hurtigbåtavganger mellom Finnsnes og Tromsø, noe som gjør pendling og tilknytning til Tromsø regionen mulig. Videre er det ca. 45 minutters kjøretid til Bardufoss lufthavn, som har flere daglige ruteflyavganger til Oslo seks dager i uken. Denne tilgjengeligheten styrker eiendommens attraktivitet, også for kjøpere med arbeidsforhold utenfor regionen.

Når det gjelder markedssituasjonen for eneboliger på Finnsnes, viser omsetningstall at boliger i denne størrelses og prisklassen har jevn etterspørsel. Det er registrert relativt korte omsetningstider og moderate avvik mellom prisantydning og oppnådd salgspris for sammenlignbare objekter. Dette indikerer et balansert marked, hvor realistisk prisede boliger oppnår salg innen rimelig tid.

Den aktuelle boligen har noe vedlikeholds og oppgraderingsbehov, slik det fremgår av tilstandsrapporten. Dette er imidlertid forhold som i stor grad er typiske for eneboliger av tilsvarende alder i området, og eiendommen skiller seg således ikke vesentlig negativt ut sammenlignet med øvrig tilbud i markedet. Markedet på Finnsnes aksepterer i stor grad boliger med oppgraderingsbehov, forutsatt at dette er reflektert i prisnivået.

Samlet sett vurderes eiendommen å være markedsmessig attraktiv innenfor sitt segment, med beliggenhet i et etablert og populært boligområde, god tilgjengelighet til regionale funksjoner og et boligmarked preget av stabil etterspørsel. Dette gir et godt grunnlag for omsetning til markedsverdi ved normal eksponering i det åpne markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kleivaveien 36 ,9300 FINNSNES 74 m²	1960	3 sov	09-10-2025	3 200 000	**2 800 000**		2 800 000	**36 842**
2	Skavikveien 37 ,9300 FINNSNES 140 m²	1976	4 sov	16-06-2025	3 790 000	**3 790 000**		3 790 000	**27 071**
3	Skavikveien 55 ,9300 FINNSNES 100 m²	1974	3 sov	23-10-2025	3 200 000	**2 900 000**		2 900 000	**26 364**
4	Tverrveien 1 ,9300 FINNSNES 164 m²	1987	4 sov	29-01-2025	3 750 000	**3 675 000**		3 675 000	**17 584**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	18 100
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 600 000**

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

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.**	**3 450 000**

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.



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)**
1. etasje	113	29		142	25
SUM	**113**	**29**			**25**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, bod, kjølerom, vindfang, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod 2, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Altanen er større en byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	46	200		0	989.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kleivaveien 33

Hjemmelshaver
Lothe Arnhild Helga

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.

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. Reguleringsplan for Stormyra GNR 46 BNR 22 og 24. Ikrafttredelse 11.01.1969.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank1	26984882/8			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal info	09.02.2026		Gjennomgått	35	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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

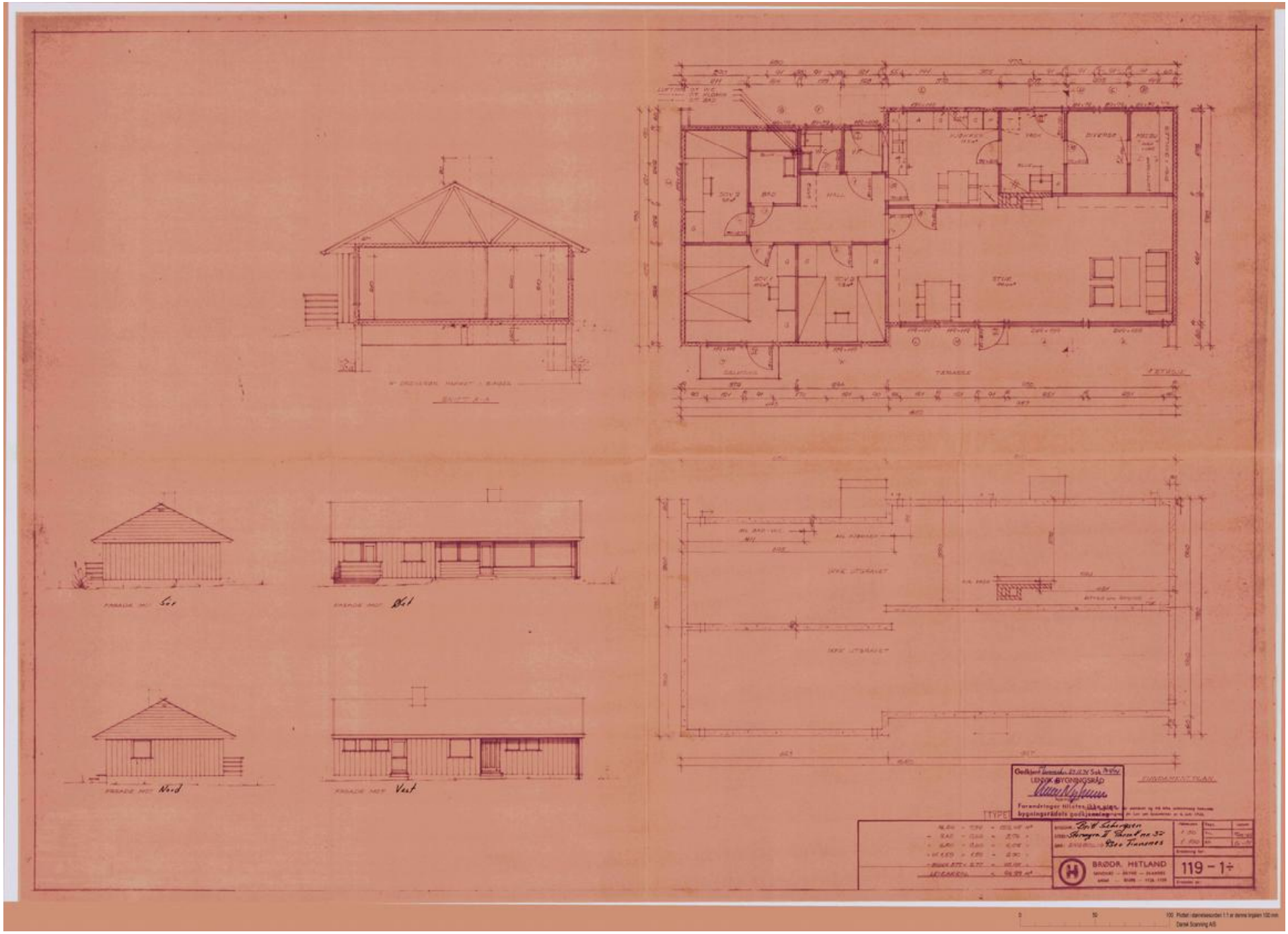
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/VU7062

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


FASADE MOT Sør
FASADE MOT Øst
FASADE MOT Nord
FASADE MOT Vest
FUNDAMENTPLAN
BRØDR. HITLAND
119 – 1÷

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Britt Sebergsen
9300 FINNSNES

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr. 27/10-75

Arbeidssted	Stormyra parsell 32. 46/200
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Britt Sebergsen
Byggemelder	Nor-Bo A/S.
Ansvarshavende	Bjørn Sebergsen

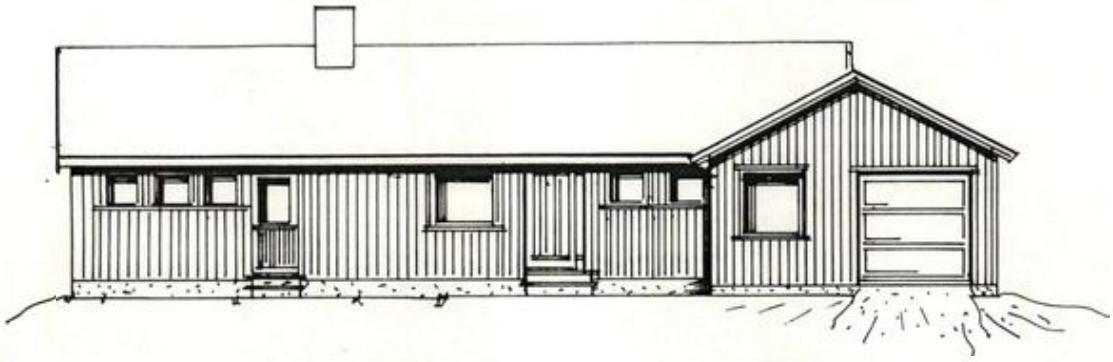
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Finnsnes den 27/10-75

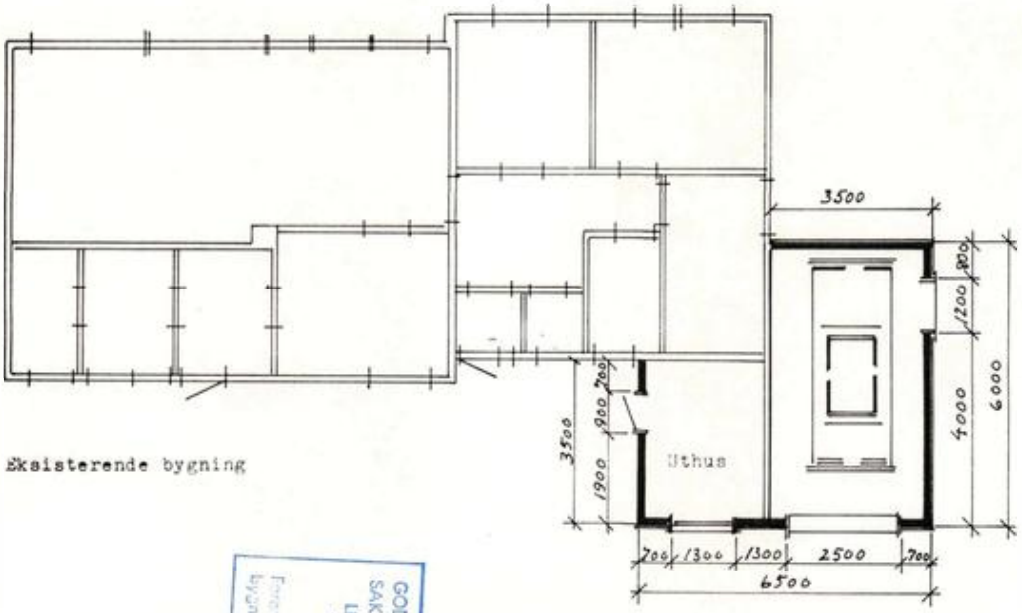
LENVIK BYGNINGSRÅD

Torbj. Gunnarsen

Nr. 2253 Eneren Bem & Steneroen I Oslo 9-66.



Fasade mot øst

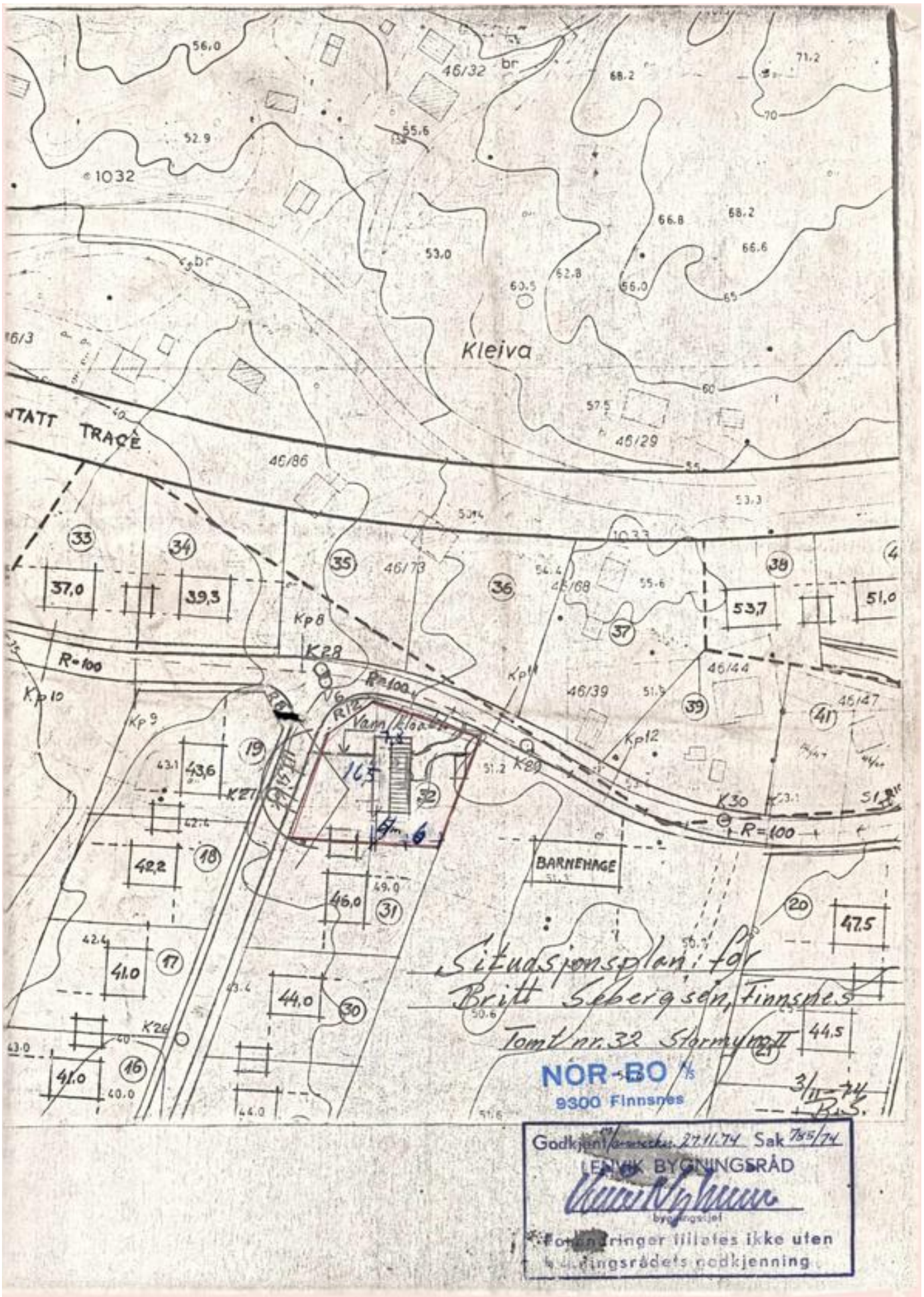


Eksisterende bygning

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 16/98 DEN 6.3.98
LENVIK BYGNINGSRÅD

Garasje m/ uthus for Arling Larsen,
Kleivavn 55 Finnsnes

MÅL 1 : 100


Kleiva
NTATT TRACÉ
R=100
R=100
R=100
BARNEHAGE
Vann/kloakk
Situasjonsplan for
Britt Sebergsen, Finnsnes
Tomt nr. 32 Stormyrmo II
NOR-BO A/S
9300 Finnsnes
3/11-74
Godkjent i møte den 27.11.74 Sak 785/74
LENVIK BYGNINGSRÅD
byggesaksjef
Forandringer tillates ikke uten
byggningsrådets godkjenning

Senja kommune

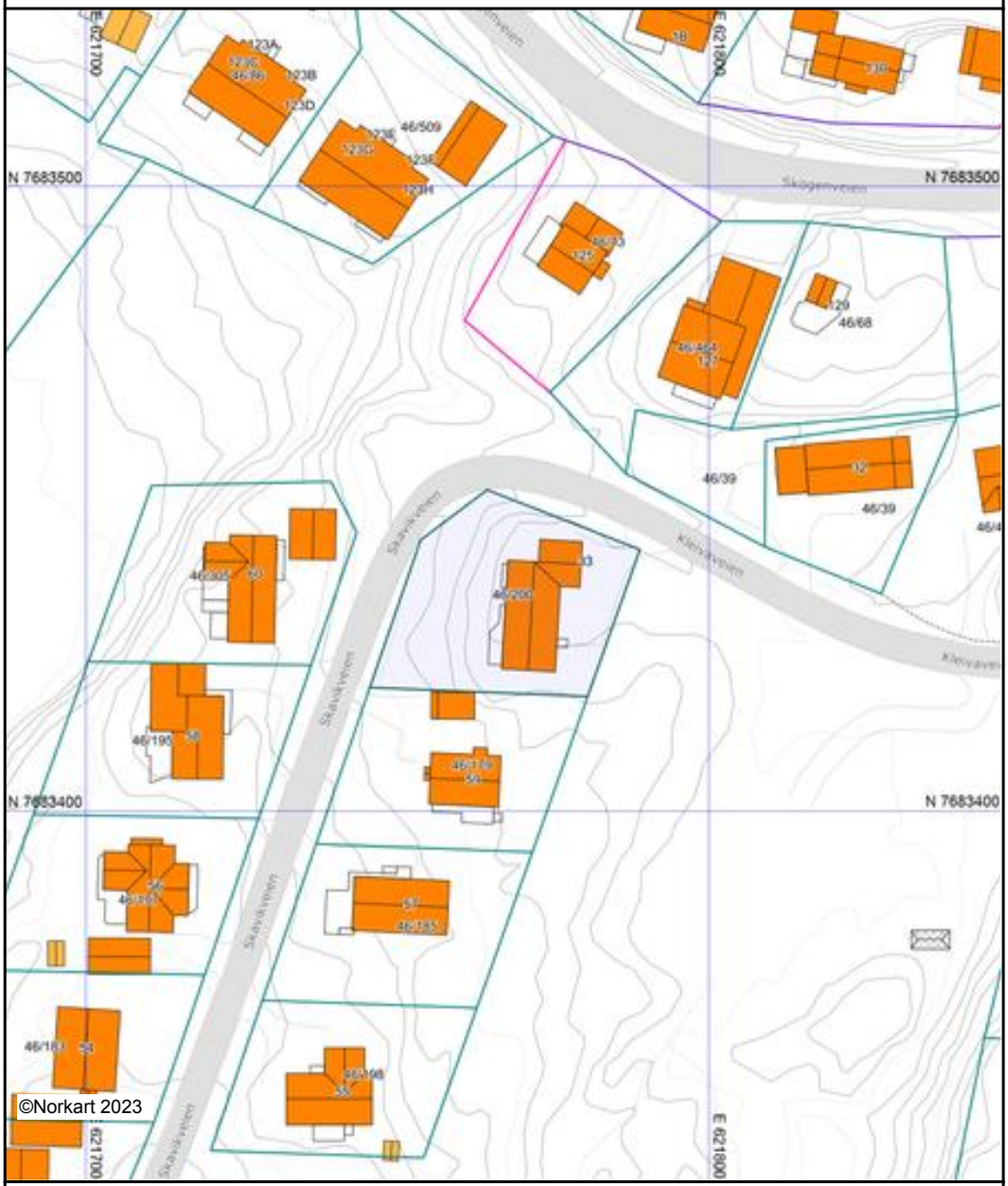
Grunnkart

Eiendom: 46/200
Adresse: Kleivaveien 33
Dato: 25.05.2023
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder

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

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

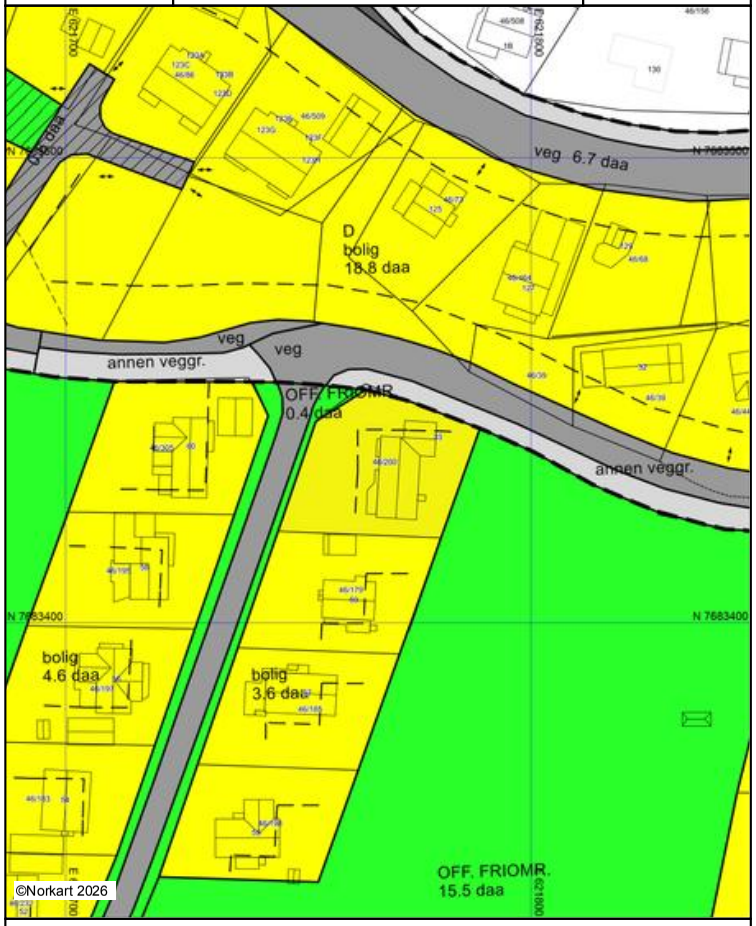
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/200
Adresse: Kleivaveien 33
Dato: 09.02.2026
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.

Stempel kr 215,-

Dagbok nr. 1678 -74
Senja sorenskriverembete 9/4

S K J Ø T E

Lenvik kommune v/ordføreren, Finnsnes, skjøter og overdrar med dette til [redacted], Finnsnes.

Tomt nr. 32 av gnr. 46. bnr. 22 (og 24) i Lenvik.

for en kjøpesum av kr. 20.778,- --tjuetusensjuhundreogsyttiåtte--

som avgjøres slik: betales kontant mot skjøte.

Angjeldende utgjør en enhet i "Stormyra boligfelt" og skal derfor være undergitt følgende bestemmelser:

1. På tomten kan bare oppføres en enebolig som ikke må ha større grunnflate enn 1/6 av nettoarealet + garasje og eventuelt uthus.
2. Bygningsrådet bestemmer om gjerde skal oppsettes og i tilfelle dets utførelse. Kjøperen plikter i tilfelle å utføre/bekoste dette.
3. Tomten må ikke beplantes av trær eller busker som virker generende. Slik beplanting kan bygningsrådet, etter eget skjønn, kreve fjernet eller beskåret.
4. Garasje tillates ikke sammenbygd med bolig, men skal oppføres som fellesgarasje for de fire tomter som tilhører dette fellestun. Nærværende tomt skal således være forpliktet til å delta i utførelse/bekostning/vedlikehold av slikt garasjeanlegg, etter bygningsrådets nærmere anvisning og bestemmelse.
5. Tomten skal delta i utgiftene ved opparbeidelse og vedlikehold av det felles tun og den felles adkomstvei som ved reguleringsplanen er forbeholdt den husgruppe på fire som nærværende tomt er en del av. Dette gjelder også stikkledninger for vann og kloakk.
6. Dersom det oppstår tvist mellom to eller flere av husgruppens eiere i spørsmål som vedrører det felles garasjeanlegg, fellestun , felles vei eller felles innretninger forøvrig, avgjør Lenvik bygningsråd denne med bindende virkning.
7. Vannledninger, kloakkledninger, kraftkabler og telefonkabler skal om nødvendig kunne legges over tomten og vedlikeholdes mot at dermed oppstått skade gjenopprettes. Det samme gjelder kloakkledninger fra annen tomt i tilfelle fallforholdene gjør det nødvendig.
8. Parsellen er fritatt for refusjon i h.h.t. bygningslovens §46 idet parsellens andel av utgiftene til veg og kloakk er inkludert i kjøpesummen.

Dersom tomten ikke er bebygd innen 2 -to- år fra dato, kan Lenvik kommune kreve kostnadsfri tilbakeskjøting for samme kjøpesum uten renter.

Finnsnes, den 2. april 1974

LENVIK FORMANNSKAP

.....
(ordfører)

Skjøtet vedtas av meg som kjøper

[redacted]

.....
(kjøper)

Det attesteres at

Karl Steffensen, som ordfører i Lenvik og

..... som kjøper, begge har undertegnet dette skjøtet i vårt påsyn samt at de begge er over 21 år.

d.u.s.

.....

.....

LENVIK KOMMUNE
Tekniske etater
9301 FINNSNES

DAGBOKFØRT
86
21.05.86 04066
SORENSKRIVEREN I SENJA

Disp. fra veglovens §§ 29-30.

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av eiendommen:
.Kleivayn..33..... g.nr.46..... b.nr. 200... i Lenvik
vedtar for seg og senere eiere eller brukere nedenforstående betingelser
for kommunens tillatelse til oppføring av tilbygg.bolig.(Garasje,uth)
i avstand ..8..... meter fra midtlinje kommunal veg.

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vedlikehold, utbedringsarbeider eller vegtrafikken som en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.

2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig slik at oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.

3. Bygningene må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

4. Eieren må rette seg etter de påbud som kommunen måtte finne nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom veg og hus).

5. Erklæringen tinglyses.

9300 Finnsnes den 21. mai -86

.....
eier



Adresse **Kleivaveien 33, 9300 FINNSNES**	
Dato for energimerking **11.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269083**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11556329**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **200**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
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 **249,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **343,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 000 kWh**



Kleivaveien 33, 9300 FINNSNES

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kleivaveien 33, 9300 FINNSNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

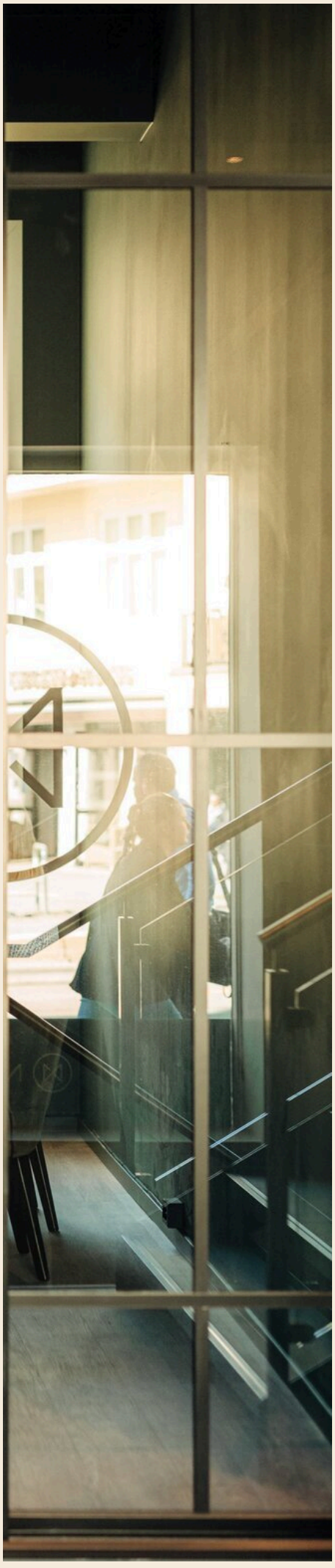
https://www.enova.no

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.

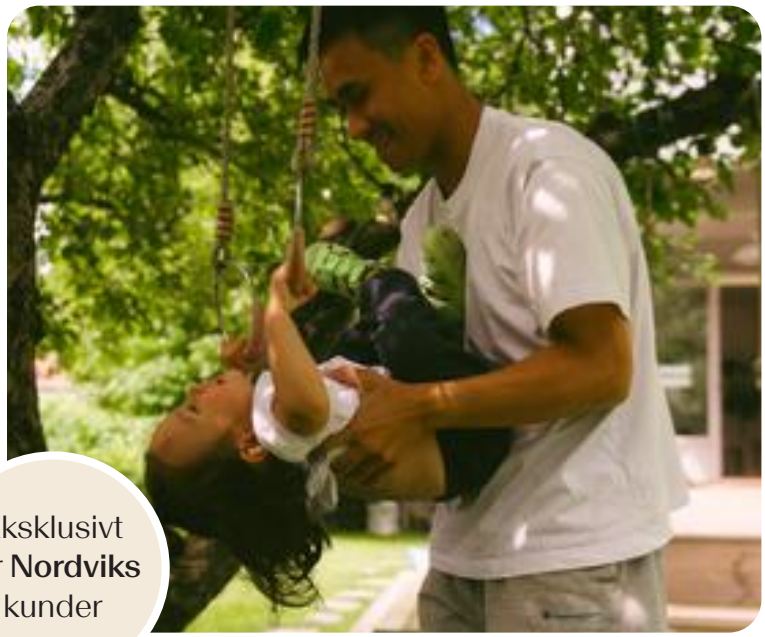


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

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: 28-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kleivaveien 33 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 46, bnr 200 (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: