NORDVIK

# Finnfjordveien 2

185 kvm | Enebolig m/ utleiedel

Velkommen til

# Finnfjordveien 2

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Om boligen |
| 24 | Nabolagsprofil |
| 25 | Egenerklæringsskjema |
| 30 | Tilstandsrapport |
| 75 | Andre vedlegg |
| 89 | Kontaktinfo |
| 92 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 95 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 96 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 28.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Finnsnes: En påkostet og oppgradert familiebolig med utleiedel, dobbelgarasje og flotte uteområder!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 000 000,-** |
| Omkostninger | **101 380,-** |
| Totalpris | **4 101 380,-** |
| BRA-i | **185 kvm** |
| Soverom | **4 (5)** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1979** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Finnfjordveien 2, presentert av Nordvik Finnsnes!

Familiebolig med utleiedel, høy og solrik beliggenhet i et trivelig nabolag! Boligen har en innholdsrik planløsning med gode muligheter for både familieliv og mulighet for leieinntekter. Store deler av boligen er oppgradert med nye og moderne overflater, samt nytt kjøkken i hoveddelen. Stuen er lys og romslig med koselig vedovn, store vindusflater og fantastisk sjøutsikt. Fra stuen er det utgang til terrasse med gode solforhold i sommermånedene!

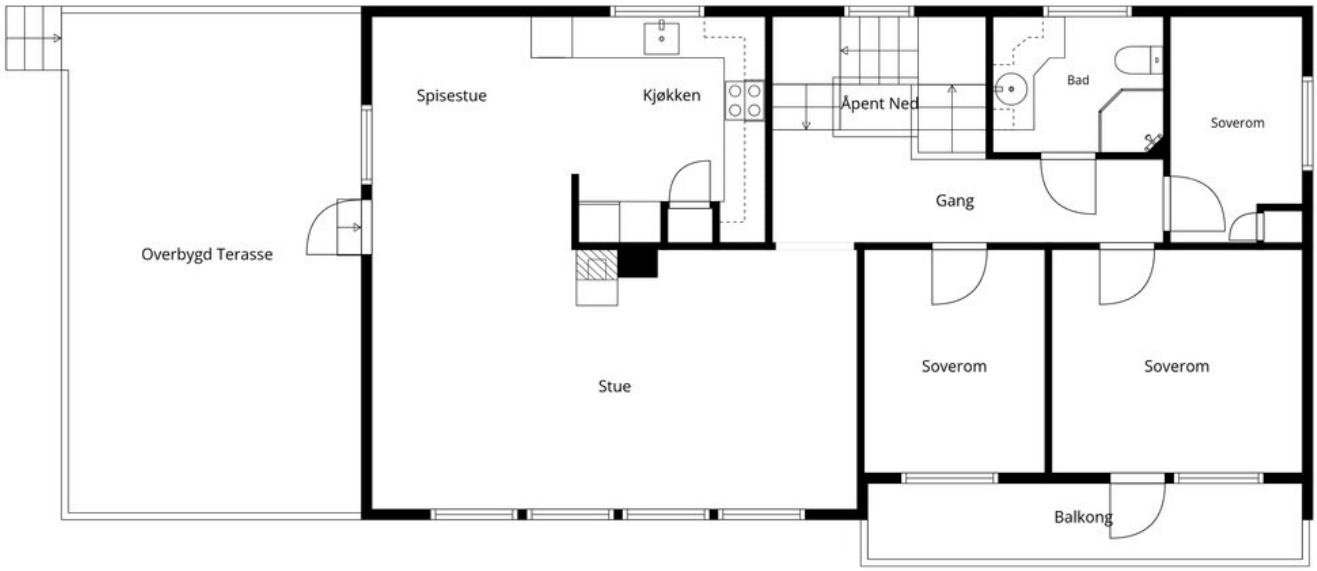
Utleiedelen har egen stue, kjøkken med matbod, bad og soverom, perfekt som utleieenhet eller til eget bruk.

Utvendig er det store arealer med opparbeidet plen, planter og trær. Det god plass til biloppstillingsplasser, samt en dobbelgarasje og et dukkehus.

Sjekk videovisningen i annonsen.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm







**Underetasje**
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 118 kvm

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
28-0029/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet) og frittstående dobbelgarasje.

**Adresse og betegnelse**
Finnfjordveien 2, 9308 FINNSNES
Gnr 47, bnr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

**Selgere**
Magnus Pedersen
Frøya Solberg

**Kjøpesum og omkostninger**
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
100 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 121 080,- (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**
1979

**Etasjer**
2

**Antall soverom**
4 (5)

**Meglers kommentar til antall soverom:**
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. I de byggegodkjente tegningene er rommet innredet som soverom i underetasje (hoveddelen) godkjent til hobbyrom. Rommet er godkjent til varig opphold, men det er ikke byggegodkjent som soverom. ette er ikke ensbetydende med at soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

**Arealer**
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 73 kvm
Totalt BRA: 258 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 91 kvm. TV-stue, bad, vaskerom, teknisk rom, vindfang, gang og bod.
Leilighet: Stue, kjøkken, soverom, bad, bod og gang.
BRA-e: 27 kvm. Integrert garasje.
Total BRA: 118 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasseareal.

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje.
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998". Det er gjort søknadspliktige endringer som ikke samsvarer med byggemeldte tegninger. Det er registrert avvik mellom

dagens planløsning/bruk og byggemeldte tegninger i underetasjen. Rom som er WC og bod/klær på tegningene, er i dag innredet som teknisk rom. Rom som bod på tegningene, er i dag innredet som bad. Vaskerommet er utvidet og slått sammen med rom som på tegningene er vist som bod/klær.

**Innhold**
Boligen går over 2.etasjer og inneholder følgende:
1.etasje:  Stue, kjøkken, bad, gang og tre soverom.
Underetasje: TV-stue, bad, vaskerom, teknisk rom, vindfang, gang og bod.
Leilighet i underetasjen: Stue, kjøkken, matbod, soverom, bad, og gang.

Videre har eiendommen frittstående dobbelgarasje uten innlagt strøm, to ledd-porter og parkering for to biler, samt frittstående utebod med lagringsplass.

**Standard**
Her får du en romslig og innholdsrik familiebolig med utleiedel, gode oppbevaringsmuligheter og flott beliggenhet i et trivelig nabolag. Ønsker du en bolig med plass til hele familien kombinert med mulighet for leieinntekter eller generasjonsbolig, er dette en eiendom med mange bruksmuligheter og stort potensial. Boligen har gjennomgått omfattende overflateoppussing i 2025 og 2026. Boligen er lys og moderne med nye veggplater, malte overflater, nye gulv, gulvlister og taklister.

Stuen i 1.etasje blir hjemmets naturlige samlingspunkt med god plass til både sofagruppe og spisebord, samt store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott sjøutsikt. Vedovnen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære, og fra stuen er det utgang til en solfylt terrasse som kan nytes i sommermånedene. Pipe og ildsted har fått TG3 i tilstandsrapporten.

Kjøkkenet i hovedetasjen er byttet ut i 2026 og fremstår pent og moderne med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak.

Badet i hovedetasjen er av eldre alder og er innredet med baderomsplater på veggene fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Det er varmekabler på gulv. Rommet er innredet med WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Badet har fått tilstandsgrad TG3 på flere av punktene i tilstandsrapporten. Les mer under "diverse" for mer informasjon.

I hovedelen i underetasjen er det hovedsoverom med tilknyttet bad, vaskerom, og tre boder, samt vindfang og hall. Bad innenfor rom brukt til soverom og vaskerom er av eldre alder og det er anført i tilstandsrapporten at disse må oppgraderes til dagens standard for å tåle normal bruk. Badet i underetasjen har tapet på veggene, varmekabler, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med WC, servant og dusjnisje. Badet har fått generell TG3 i tilstandsrapporten. Vaskerommet i underetasjen har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Det er varmekabler i gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar og stoppekran. Vaskerommet har fått generell TG3 i tilstandsrapporten. Les mer under "diverse" for mer informasjon.

Leilighet i underetasje:
Boligen er godkjent med to bruksenheter og leiligheten kan fritt leies ut. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken med bod, soverom og bad. Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert komfyr, samt opplegg for oppvaskmaskin og plass til øvrige hvitevarer. Kjøkkenventilator har avtrekk ut. Kjøkkenet har fått TG2 på alle punkter i tilstandsrapporten. Badet i leiligheten har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med toalett, servant og dusj på vegg. Badet har fått generell TG3 i tilstandsrapporten. Les mer under "diverse" for mer informasjon.

Boligen har gjennomgående overflater med laminat og belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Videre har boligen naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis avtrekk fra kjøkken. I 1. etasje er det installert to luft til luft varmepumper som bidrar til energieffektiv oppvarming og et godt inneklima. Det er én varmtvannstankt til hver bruksenhet, og begge er skiftet ut i 2025/2026. De er begge to på ca. 200 liter og er plassert i bod/teknisk rom. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder automatsikringer samt jordfeilbryter.

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.

**Parkering**
Boligen har parkering i frittstående dobbelgarasje, som ligger lenger ned i bakken. Det er også parkering i integrert garasje, og utendørs på egen gårdsplass.

**Modernisering og påkostninger**
I 2025 og 2026 har følgende blitt gjort:
- Nytt kjøkken.
- Leilighet: Kjøkken har fått malte fronter og byttede benkeplater, og stue, soverom, bod og gang har fått malte overflater og nye gulv.
- Hoveddel: Yttergang, innergang, gang oppe, alle soverom og stue har fått malte overflater, nye gulv, nye gulvlister og nye taklister der dette er aktuelt.
- Stue/kjøkken: Stue og kjøkken har fått nye veggplater.
- Eier opplyser at de har byttet begge varmvannstanker,

satt på ny hovedstoppekran, strekt rør fra de gamle rørene på kjøkken og klargjort ny vask og oppvaskmaskin på kjøkken i hoveddel. På kjøkken i leilighet har de byttet ut armatur.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, ufaglært. Arbeid som er utført: Boder er malt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid er utført av Øverbygd Elektro, samsvarserklæring foreligger. Arbeid utført 18. April Arbeid utført: 3 Nye kurser til kjøkken installasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Oppgradert sikringsskap fra 09.07.2025, utført av Sørreisa Elektroninstallasjon.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svendsen Rør har byttet begge varmvannstanker, satt på ny hovedstoppekran, strekt rør fra de gamle rørene på kjøkken og klargjort ny vask og oppvaskmaskin på kjøkken i hoveddel. På kjøkken i leilighet har de byttet ut armatur.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Privat septiptank med kammer på bakside av hus.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Leilighet: Kjøkken, malt fronter, byttet benkeplater. Stue, sov, bod og gang: Malt, nytt gulv Hoveddel: Yttergang, innergang: Malt, nye gulvlister og nytt gulv gang oppe, alle soverom, stue: Malt, nye gulvlister og taklister og nytt gulv Stue og kjøkken har nye veggplater.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble utført i 2016, uten å påvise verdier som ligger over grenseverdi. Dokumentasjon skal ligge i huset.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Trapp utenfor hoveddør og trapp til veranda har noen sprekker.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Boligen er godkjent med egen utleiedel, og er registrert med 2 bruksenheter.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra salg i 2025, målingen er utført 09.09.2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.  Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Anders Killie Solli

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

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

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av glatte metallplater. Taktekkingen er inspisert ved bruk av drone.

Nedløp og beslag TG3
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret med utvendig malt tømmermannspanel. Inspeksjonen er utført fra bakkenivå, og kontrollen av fasaden er derfor begrenset. Det er foretatt enkelte stikktakinger i tilgjengelig kledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med diffusjonstett undertak.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass. Rekvirent opplyser at fastkarmvinduene i stue er fra 2012, mens resterende vinduer er fra byggeåret.

Dører TG2
Bygningen har teak balkongdører og hovedytterdør.

Balkong over garasje TG3
Overbygget altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng. Dekket er av betong. Rekkverk av malt treverk.

Veranda soverom TG2
Veranda med adkomst fra soverom. Verandaen har dekke med vannfaste kryssfinerplater, og rekkverket er oppført i malt trevirke. Rekkverket har dårlig innfesting (mye bevegelse).

Utvendige trapper TG2
Trappekonstruksjon av betong med adkomst fra balkong og terreng.

INNVENDIG
Innvendige Overflater TG1
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er utført ufaglært oppussing av innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stue 1.etasje Pipe og ildsted TG3
Elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert i stuen i leiligheten.

Rom Under Terreng TG2
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 12.

Innvendige trapper TG1
Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinnene.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM
Underetasje Bad Generell TG3
Badet i underetasjen har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusj på vegg og servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Underetasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Underetasje Vaskerom Generell TG3
Vaskerommet i underetasjen har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. stoppekran er plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Underetasje Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Leilighet Underetasje Bad Generell TG3
Badet i leiligheten har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusj på vegg og servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Leilighet Underetasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra teknisk rom. 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.

1.etasje Bad Generell
Badet i 1.etasje har baderomsplater på veggene, fliser på

gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Årstall: 2012. Kilde: Eier.

1.etasje Bad Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1.etasje Bad Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Fall mot sluk er målt til ca 2mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fall fra under servant til sluk er ca 12mm.

1.etasje Bad Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

1.etasje Bad Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og dusjkabinett. Årstall: 2012. Kilde: Eier.

1.etasje Bad Ventilasjon TG2
Det er naturlig ventilering med ventil i himling som er ført ut over tak.

1.etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra 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.

KJØKKEN
Leilighet Underetasje Kjøkken Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Rekvirent opplyser at kjøkkenet er overflate oppusset med maling og nye håndtak, ny benkeplate og vask. Oppussingen er gjort av ufaglært.

Leilighet Underetasje Kjøkken Avtrekk TG2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.etasje Kjøkken Overflater og innredning TG1
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt. Årstall: 2026. Kilde: Eier.

1.etasje Kjøkken Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak. Årstall: 2026. Kilde: Eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør. Boligen har to stoppekraner med vannmåler plassert i underetasjen.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

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

Varmepumper TG2
Det er installert to luft-til-luft varmepumper i 1. etasjen.

Varmtvannstanker TG1
Det er to varmtvannstanker i boligen. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom. Årstall: 2025. Kilde: Eier.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Beskrivelse: Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger. Deler av anlegget har dimensjoner etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske anlegg.
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. 1979, byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Forholdet er satt til ukjent da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om alle elektriske arbeider og anlegg i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, som f eksempel arbeider som eventuelt er utført av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeider datert til 18.04.2026. Installasjon i forbindelse med renovering av kjøkken. Utvidelse av eksisterende kurs og ny kurs til platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Fra-/tilkobling av

2stk nye VVB.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
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 NEK405-20. Årsaken til anbefalingen er at det ikke foreligger dokumentasjon på eventuelle elektriske arbeider utført av tidliger eiere, samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter kan være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. Fuktsikring mot grunnmur er utført med profilerte stålplater.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold TG2
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det registreres enkelte steder noe dårlig fall ut fra grunnmuren.

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, branncelle og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Garasje
Frittstående garasje er fundamentert på betongplate. Veggene er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. I fasaden er det montert to leddporter av tre. Garasjen har saltak med sperrekonstruksjon av tre, tekket med plater av stål. Det er registrert sprekker i betongplaten og behov for vedlikehold. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Innbo og løsøre**
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 er godkjent med egen utleiedel, og er registrert med 2 bruksenheter.
Det gjøres oppmerksom på at det stilles krav om forsvarlige radonnivåer dersom boligen benyttes til utleie.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energiattesten er for bruksenhet HO101, 1.etasjen.
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- To luft til luft varmepumper i hovedetasje.
- Vedovn i hovedetasje.
- Bad i underetasje varmes opp av stråleovn.
- Varmekabler på bad hovedetasje, vaskerom i underetasje og bad i leilighet i underetasje.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 22 425,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Feiing, renovasjon, vann, slam og annet.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 3 364,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 692 828,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 771 311,- 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
Polisenr: 40048481

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet fiber. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 543 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av 3 gårds- og bruksnummer.
Boligen står oppført på gårds- og bruksnummer 47/56 og 47/57. Gårds- og bruksnummer 47/107 er bebygd med dobbelgarasje.
Bruksnummer 56 er ca. 677 m².
Bruksnummer 57 er ca. 717 m².
Bruksnummer 107 er ca. 149 m².
Totalt tomteareal er ca. 1 543 m².

Det er en frittstående utebod på eiendommen 47/57, denne er oppført delvis utenfor egen tomtegrense. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

**Adkomst**
Adkomst til Finnfjordveien fra fylkesvei 86. Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Se kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

**Radonmåling**
Det er gjennomført radonmålinger i 2016, uten å påvise verdier som ligger over grenseverdi. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Ved utleie, er det utleiers ansvar å påse at radonnivået er under grenseverdiene. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Flott beliggenhet i høyden i Finnfjordbotn med kort vei til bymessige fasiliteter på Finnsnes samt skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Her bor du med naturen som nærmeste nabo med kort vei til nærmeste lysløype for en aktiv hverdag. Finnfjordmarka er et attraktivt område for skigåing om vinteren og fotturer på sommeren. Lysløypa starter ved Senja vgs, i tillegg finner man mange fine stier som leder ut fra denne. En flott familietur er til f.eks. Abborvatnet med gapahuk og lavvo. Holder man seg i enden av lysløypen over Øyjord og Hemmingsjorda finner man mange fine stier og tråkk som er laget av beitende sauer. Herfra kan man også ta seg videre til Svartfjellet via Kringlevannet i Sørreisa – et flott utgangspunkt for lengre turer i storslått natur.

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

**Offentlig kommunikasjon**
Bussholdeplass "Lahaugen" ligger innen 6 minutters gange med flere busslinjer. Gangavstand til Senja videregående skole. Finnsnes hurtigbåtterminal ligger ca. 8 minutter unna med daglige avganger med buss og båt til Tromsø i nord og Harstad i sør. Flybuss til nærmeste lufthavn på Bardufoss på ca. 40 minutter. Se mer informasjon på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for nærmere ruteinformasjon og planlegg reisen din i sanntid.

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

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Originale byggegodkjente tegninger datert 12.02.1979 samsvarer i hovedsak med dagens bruk. Det er imidlertid gjort endringer i underetasjen, hvor et rom opprinnelig godkjent som "ikke innredet" er i dag innredet som bod og bad. Endringen til bad er søknadspliktig. Dagens soverom i underetasje (tilknyttet hoveddel) er godkjent som "hobbyrom". Hobbyrom er godkjent for varig opphold (p-rom) men det stilles særskilte krav til innredning av soverom, herunder krav til areal, lys, ventilasjon, rømningsvei mm. Det er kravene på innredningstidpunktet som skal legges til grunn. Takstmann har ikke undersøkt om rommet tilfredsstiller krav til soverom. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 29.09.1980. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Følgende merknader fremkommer:
- Kloakkutløpet må forlenges til sjøen (...)
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Byggegodkjente tegninger for garasje datert 28.08.1990 stemmer med dagens bruk. Det er utstedt ferdigattest for garasjen datert 02.04.1991 uten merknader.

Uteboden har ikke byggegodkjente tegninger eller ferdigattest. Det er ikke søknadspliktig å sette opp en bod/garasje på inntil 50 kvm der det er over 1 meter til nabogrensen ihht. informasjon på Senja kommune sin nettside. Uteboden ligger delvis utenfor Matrikkelens egen tomegrense i de digitale kart. Ifølge kartutsnitt fra kommunen viser det at denne grensen er mindre nøyaktig og kan avvike med mellom 200 og 500 cm. Kartskissen er vedlagt salgsoppgaven.

Det er markert en bygning i de digitale kartene, denne er fjernet.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

**Vei, vann og avløp**
Det er privat adkomst fra offentlig vei (gang- og sykkelvei). Adkomsten går over gårds- og bruksnummer 47/1 og 47/114. For gbnr. 47/1 foreligger det tinglyst veirett. Gbnr. 47/114 eies av kommunen. Det fremkommer av gjeldende reguleringsplan at "gang- og sykkelveier kan benyttes som adkomst til eiendommer som ikke har annen adkomstmulighet, men får ikke benyttes til oppstilling av kjøretøy."

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er privat septiktank av betong (fra byggeår) på baksiden av boligen, denne tømmes av kommunen hvert andre år.

Det gjøres oppmerksom at det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune og det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dagens avløpsløsning.

Kjøper overtar ansvar og risiko til overnevnte forhold.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen omfattes av «Reguleringsplan Finnfjordbotn» (plan ID 61) fra 1983. Boligen ligger i område F1, som er regulert til boligformål.

Det er i reguleringsplanen lagt inn en offentlig gang- og sykkelvei langs dagens adkomstvei og videre mot Senja videregående skole. Den planlagte traseen går langs garasjen og berører deler av tomtearealet til bruksnummer 107. Garasjen er plassert utenfor den tillatte byggegrensen for gangveien. Se vedlagt reguleringsplankart for kartskisse av gangvei. Byggegrensen er vist med stiplet linje langs den planlagte traseen. Det presiseres at slike kartskisser kan avvike noe og ikke viser eksakte mål.
Det gjøres videre oppmerksom på at uteboden på bruksnummer 57 er oppført delvis utenfor egen tomtegrense, samt delvis utenfor tillatt byggegrense. En mulig konsekvens av dagens plassering av garasje og utebod kan være at bygningene må flyttes eller tilpasses dersom gang- og sykkelveien realiseres.

Eiendommen omfattes også av kommuneplaner under

arbeid. "Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune" med ID 202103, planlegging er igangsatt. "Kommunedelplan for de bynære områder" med ID 201601. Planene er ikke vedtatt. Les mer om reguleringsbestemmelser på kommunen sin hjemmeside.

Det er varslet oppstart av reguleringsarbeid for detaljregulering av Rå Biopark. «Detaljregulering for Rå Biopark», med arealplan-ID: 202404.) (Botnhågen/Finnfjordbotn). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av biogassanlegg på Botnhågen i Senja kommune. Biogassanlegget skal knyttes til Senja avfall sitt avfallshåndterings- og forbrenningsanlegg i det aktuelle området. Etableringen av biogassanlegget er et interkommunalt miljøsamarbeid hvor det årlig samles opp til 70 000 tonn biologisk avfall fra næringsliv og husholdninger fra Lofoten til Nordkapp som omgjøres til biogass. Anlegget skal ha kapasitet til å behandle avfall fra 41 nordnorske kommuner. Dersom dette realiseres vil det kunne medføre en økt andel støy/støv i en evt. byggeperiode samt økt tungtransport til og fra Botnhågen industriområde rundt området Senja Avfall.

Asfaltanlegget i Finnfjord er lagt ned og skal flyttes. Kjøper må derfor påregne noe støy/støv i forbindelse med nedlegging/flytting av anlegget i den tiden det foregår.

Kjøper overtar ansvar og risiko tilknyttet overnevnte forhold.

**Konsesjon**
Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet og få dette registrert hos kommunen før overtakelse kan finne sted. Kontakt megler ved spørsmål.

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

5530/47/56:
14.03.1979 - Dokumentnr: 1608 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:119
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:121
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:122
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:123
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Bruksnummer 56 har rett til å benytte hovedbrukets veirett til hovedveien mot syd (ned Skjybakken). Eier, på daværende tidspunkt, av bruksnummer 1, har gitt tillatelse til bruk av eksisterende vei over sin eiendom.

5530/47/57:
14.03.1979 - Dokumentnr: 1609 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:20
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:119
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:121
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Bruksnummer 57 har rett til å benytte den samme fellesvei som hovedbruket, samt rettighet til å legge vann- og kloakkledning over bruksnummer 20.

5530/47/107:
11.07.2003 - Dokumentnr: 3143 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:47 Bnr:20
Beskrivelse: Bruksnummer 20 har rett til adkomst over parsellen.

Servituttene kan utgis på forespørsel hos megler.

Gårds- og bruksnummer 47/56 er tidligere utskilt fra gårds- og bruksnummer 47/2. Gårds- og bruksnummer 47/57 og 47/107 er utskilt fra gårds- og bruksnummer 47/20 i Senja kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Slike erklæringer/avtaler som er tinglyst på hovedbølet vil følge eiendommen ved salg.

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

## Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Megler gjør oppmerksom på følgende:
- Det er i reguleringsplanen lagt inn en offentlig gang- og sykkelvei langs dagens adkomstvei og videre mot Senja videregående skole. Den planlagte traseen kan ha betydning for eiendommen, særskilt garasje og utebod. Les mer under punktet "Regulerings- og arealplaner" og se vedlagt reguleringsplankart lenger bak i salgsoppgaven.
- Det er registrert tre avvik fra byggegodkjente tegninger, alle i underetasjen: Bad er etablert i et areal som på tegningene er merket «ikke innredet». Toalettrom og bod er slått sammen til ett større toalettrom. Rom benyttet som soverom er godkjent som "hobbyrom". Dette er søknadspliktige endringer. Boligen har midlertidig brukstillatelse, men mangler ferdigattest. Les mer under punktet "Ferdigattest/brukstillatelse".
- På samme tidspunkt ble utebod på baksiden av boligen også fjernet (bygningen fremkommer fremdeles på digitale kart).
- Det er nylig lagt frem fiberkabel fra Telenor til eiendommen, og boligen er dermed klargjort for tilkobling. Tidligere har boligen ikke hatt internett, men i

forbindelse med at naboen skulle tilknyttes fiber, ble det lagt kabel også hit. Selger ga tillatelse til graving over eiendommen under forutsetning av at denne boligen fikk fiber klargjort samtidig. Det må derfor påregnes noen spor etter graving på tomten, da arbeidet ble utført etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet. Nye eiere må selv tegne abonnement med Telenor og bestille ruter og tilkobling dersom man ønsker internett via fiber.

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

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

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

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

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert rust på pipehatten. Snøfangere er ikke montert.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at pålagt kontroll og vedlikehold kan utføres, og for å unngå risiko for fyringsforbud. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere risiko for fuktskader på konstruksjonen og unngå fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Rust på pipehatten bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forringelse av materialet, noe som kan føre til lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Snøfangere bør monteres for å hindre snø- og isras, som kan medføre fare for skade på personer, eiendom eller utstyr under taket. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkong over garasje
Vurdering av avvik: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Altanen ligger over garasjen. Det er registrert symptomer på lekkasje i det innvendige taket i garasjen, noe som indikerer at tekkingen ikke lenger har tilstrekkelig funksjon. Det er registrert vannsamling på balkongdekket. Det er registrert råteskader i rekkverket.
Konsekvens/tiltak: Tekkingen på balkongen må utbedres eller skiftes for å hindre videre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Fallet på alyandekket bør utbedres for å redusere risiko for vannsamlinger, fuktskader og forringelse av betongdekket. Råteskader i rekkverket må utbedres, eller rekkverket må skiftes for å ivareta sikkerheten og forhindre ytterligere skade.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.etasje Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann ved utfall av glør eller aske under feiing.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Underetasje Bad Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Sluk er plassert i dusjen. 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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. 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: 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. 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

Underetasje Vaskerom Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser. 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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ikke ventilert tilstrekkelig. 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: 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. 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

Underetasje Bad Leilighet Generell
Vurdering av avvik:  Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Sluk er plassert i dusjen. 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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil taket. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Døren er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. 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: 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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Rommet bør 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

1.etasje Bad Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. · Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er utført uten bunnlist, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang. Dette strider med monteringsanvisningen og øker risiko for fuktskader på baderomsplaten og bakenforliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt sørges for at sluk gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk medfører økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen. Feil eller mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate bør utbedres med korrekt bunnlist og tetting i henhold til monteringsanvisning, for å redusere risikoen for fuktskader på baderomsplaten og bakenforliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert stedvis rust på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre

til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Rust på taktekkingen bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forringelse av tekkingen. Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ikke montert gnagersperre på fasader. Når det mangler gnagersperre bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen. Det er registrert sprekker og værslitt overflatebehandling. Det er registrert løs fasadeplate mot underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres gnagersperre for å hindre at mus og gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.
Sprekker og værslitt overflatebehandling bør utbedres, og kledningen bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert levetid på kledningen. Løs fasadeplate mot underetasjen bør festes for å unngå ytterligere skade og fuktbelastning på konstruksjonen, noe som kan føre til inntrenging av vann og påfølgende skader.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Kaldt loft er inspisert fra områder hvor adkomst og underlag gjorde inspeksjon mulig. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av loftet og takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige fra disse områdene. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Ved kontroll rundt elboks er det avdekket utettheter. Det kan ikke utelukkes at det finnes flere utettheter i dampsperren andre steder på loftet. Det er kun utført stedvise kontroller, hovedsakelig rundt elboks og tilgjengelige områder. Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Det er registrert utettheter i undertaket ved mønet, gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre, noe som kan føre til vanninntrenging i takkonstruksjonen. Det er registrert stedvis fuktmerker i sperrer og pappdekning til isolasjonen. Det er utført fuktmålinger i sperrer og kubbinger rundt pipe uten negative utslag. Stedvise kontroller er utført hovedsakelig rundt elboks, pipe og øvrige tilgjengelige områder på loftet.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres en ytterligere undersøkelser av dampsperren for å avdekke eventuelle flere utettheter, og utbedringer bør gjennomføres der det er nødvendig. Utettheter i dampsperren kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, med risiko for sopp- og råteutvikling. Deformerte pappkubbinger på takfoten bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull lufting øker risikoen for fukt- og muggskader. Utette gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre bør tettes for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Stedvis registrerte fuktmerker bør følges opp med videre undersøkelser for å avdekke årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan utbedres før de utvikler seg.

Vinduer
Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert punkterte vinduer i underetasjen. Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk. Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget. Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør foretas utbedring av punkterte vinduer i underetasjen for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap. Pakningene mellom vindu og karm bør skiftes ut for å gjenopprette god tetting og redusere risiko for trekk og varmetap. Omramming bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig klaring mot vannbrettbeslaget, for å hindre fuktopptak og råteskader. Værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forlenge vinduenes levetid. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte, varmetap og redusert komfort innendørs.

Dører
Vurdering av avvik: Pakningene mellom dør og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk. Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmer utvendig.
Konsekvens/tiltak: Pakningene mellom dør og karm bør skiftes for å bedre tettheten og redusere risiko for trekk, kondens og fuktbelastning på karm og innvendige overflater. Overflatebehandlingen på dører og karmer bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og råte, da manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid.

Veranda soverom
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket bør forsterkes eller festes på nytt for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet. Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og svekket bæreevne.

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Betongtrapp har sprekker/skade.
Konsekvens/tiltak: Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader eller svekket bæreevne.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på stuen i leiligheten og i stuen til hoveddel. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell på stuen til leiliget og og 14mm i kjellerstuen til hoveddel. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet. Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som skjevt gulv, noe som kan påvirke komfort og bruk.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik: Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Bruk av dampsperre på denne typen vegg er en byggefeil, dette kan føre til at fukt magasineres mellom dampsperren og murveggen. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen, fordi fukt som ikke slipper ut kan føre til råte og muggutvikling. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte erfaringsmessig har økt risiko for fuktskader og skjulte skader i veggen. I garasjen er det observert saltutslag på vegg og gulv. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv. Fuktmåling i utforet vegg viser ca. 12 vektprosent i treverk. Dette vurderes ikke som forhøyet fuktnivå på målepunktet, men skjulte variasjoner i konstruksjonen kan ikke utelukkes.
Konsekvens/tiltak: Den utforede veggen mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko. Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, samt jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger under terreng, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og potensielle følgeskader som råte, mugg og dårlig inneklima. Saltutslag på grunnmur indikerer fukttilgang, og tiltak for å redusere fuktinntrengning bør vurderes for å hindre ytterligere skader.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

1.etasje Bad Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist avvik i fuger.  Baderomsplatene er ikke montert med bunnlist, og det mangler fuging i nedkant av platene i våt sone.
Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det bør monteres bunnlist og utføres korrekt fuging i nedkant av baderomsplatene i våt sone for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende bunnlist og fuging øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggplatene.

1.etasje Bad Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet, samt redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hullyd i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør dette følges opp og overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller andre skader.

1.etasje Bad Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Leilighet Underetasje Kjøkken Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det mangler lister og foringer. Det er registrert skjeve fronter.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lister og foringer for å sikre et ferdigstilt og funksjonelt kjøkken, samt for å unngå fukt- og støvinntrengning i åpne overganger. Skjeve fronter bør rettes opp for å sikre god funksjon og for å forhindre ytterligere slitasje eller skade på innredningen.

Leilighet Underetasje Kjøkken Avtrekk
Vurdering av avvik: Alder på kjøkkenventilatoren tilsier at restlevetiden er begrenset, og utskifting bør påregnes.
Konsekvens/tiltak: Eldre ventilatorer kan ha redusert avtrekksfunksjon og økt risiko for driftsstans. Ved feil eller redusert funksjon kan det bli behov for utskifting av deler eller hele ventilatoren.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene fra byggeåret er passert.
Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Anlegget har en vakuumventil på kaldloftet for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekker 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 ut gjennom en takventil eller et annet egnet utluftingspunkt. Stakemuligheter er ikke lokalisert.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere lufting av avløpsanlegget over tak for å sikre korrekt ventilasjon og redusere risiko for luftlekkasjer til kaldloft samt inntrenging av avløpsgasser i bygningen. Videre bør det gjøres nærmere undersøkelser for å lokalisere stakemuligheter, eventuelt etablere slike, slik at fremtidige blokkeringer enkelt kan håndteres. Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør det påregnes økt risiko for lekkasjer eller andre skader på anlegget.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling. Det er registrert uisolert ventilasjonskanal på kaldloftet.
Konsekvens/tiltak: Overstrømningsmulighetene mellom rom bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for fuktskader. Ventilasjonskanalen på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

1.etasje Varmepumper
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpeanleggetne de senere årene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at varmepumpene kontrolleres og vedlikeholdes av fagperson, da manglende service og høy alder øker risikoen for driftsstans, redusert effektivitet og behov for kostbare reparasjoner.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er påvist indikasjoner i garasjen på at drenering og fuktsikring har begrenset effekt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon. Fuktsikringen mangler klemlist, noe som kan medføre at vann trenger inn bak fuktsikringen. Potensielle kjøpere bør ta høyde for behov for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avklare tilstand og behov for utbedring.
Oppgradering av dreneringen og montering av klemlist på fuktsikringen bør vurderes for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til at vann trenger inn i bygget, noe som kan gi skader på bygningsdeler og redusert levetid.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak: Rissene bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader. Dersom rissene øker i omfang, kan det føre til redusert stabilitet i grunnmuren og økt risiko for fuktinntrenging eller ytterligere setningsskader.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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 NEK405-20. Årsaken til anbefalingen er at det ikke foreligger dokumentasjon på eventuelle elektriske arbeider utført av tidliger eiere, samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter kan være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav. Det er gjennomført radonmålinger i 2016, uten å påvise verdier som ligger over grenseverdi.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverkshøyder samt åpninger mellom trinn bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fall, spesielt for barn. Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes, og åpninger i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fallulykker. Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves, for å unngå fare for fall. Radonmålinger bør gjennomføres jevnlig for å sikre at verdiene fortsatt er under grenseverdiene, da endringer i grunnforhold eller ventilasjon kan påvirke radonnivået over tid.

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

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 300,-
Markedspakke med trykte salgsoppgave kr. 16 600,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke premium inkl. interiørbilder og SOME-videovisning kr. 5 500,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr 93 800,- for vederlag og utlegg.

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

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Nabolagsprofil
Egenerklæring datert 07.05.2026
Tilstandsrapport datert 22.05.2026
Byggegodkjente tegninger bolig datert 12.02.1979
Midlertidig brukstillatelse bolig datert 29.09.1980
Byggegodkjente tegninger garasje datert 28.08.1990
Ferdigattest garasje datert 02.04.1991
Grunnkart
Reguleringsplankart
Veistatuskart
Kartskisse med eiendomsgrenser
Energiattest

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Caroline Strand, Fagansvarlig / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

**Megler 2**
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99279290

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

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

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

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

# Finnfjordveien 2

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Finnsnes barneskole (1-7 kl.)**<br>363 elever, 28 klasser | 6 min<br>4.2 km |
| **Silsand barneskole (1-7 kl.)**<br>252 elever, 17 klasser | 11 min<br>7.2 km |
| **Nordborg ungdomsskole (8-10 kl...**<br>72 elever, 6 klasser | 5 min<br>4 km |
| **Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl...**<br>301 elever, 25 klasser | 6 min<br>4.2 km |
| **Senja vgs. Finnfjordbotn**<br>270 elever, 11 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| **Nordborg videregående skole**<br>150 elever, 7 klasser | 7 min<br>4.7 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Midt-Tromshallen** | 11 min |
| **Pioner idrettsanlegg** | 19 min |
| **Feel24 Finnsnes** | 7 min |
| **Family Sports Club Finnsnes** | 9 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Lahaugen**<br>Linje 120, 300, 301, 307, 355 | 6 min<br>0.6 km |
| **Bardufoss lufthavn** | 36 min |

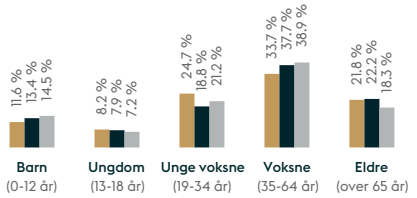
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Skogen barnehage (1-5 år)**<br>70 barn | 22 min<br>1.9 km |
| **Trollstua barnehage (1-5 år)**<br>43 barn | 4 min<br>2.6 km |
| **Ferdinand barnehage (1-5 år)**<br>27 barn | 5 min<br>4.4 km |

## Dagligvare

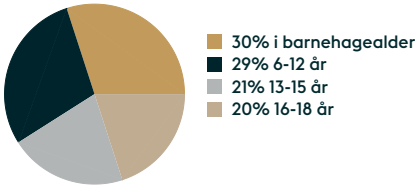
| | |
|---|---|
| **Coop Extra Olderhamna** | 5 min |
| **Kiwi Finnsnes** | 6 min |

## Aldersfordeling




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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



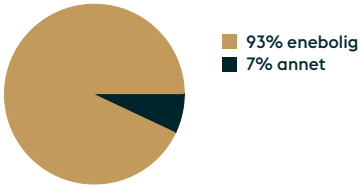

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Olderhamna** | 5 min |
| **Kiwi Finnsnes** | 6 min |

## Sivilstand

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

## Boligmasse






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

Oppdragsnummer
28-0029/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Finnfjordveien 2, 9308 FINNSNES

**Meglerfirma**
Nordvik Finnsnes

**Selgere**
Magnus Pedersen, Frøya Solberg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2025

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

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 40048481
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

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

**Arbeid som er utført:** Boder er malt

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arbeid er utført av Øverbygd Elektro, samsvarserklæring foreligger. Arbeid utført 18. April Arbeid utført: 3 Nye kurser til kjøkken installasjon.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Oppgradert sikringsskap fra 09.07.2025, utført av Sørreisa Elektroninstallasjon.

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Svendsen Rør har byttet begge varmvannstanker, satt på ny hovedstoppekran, strekt rør fra de gamle rørene på kjøkken og klargjort ny vask og oppvaskmaskin på kjøkken i hoveddel. På kjøkken i leilighet har de byttet ut armatur.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Privat septiptank med kammer på bakside av hus

---

**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?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Leilighet: Kjøkken, malt fronter, byttet benkeplater. Stue, sov, bod og gang: Malt, nytt gulv Hoveddel: Yttergang, innergang: Malt, nye gulvlister og nytt gulv gang oppe, alle soverom, stue: Malt, nye gulvlister og taklister og nytt gulv Stue og kjøkken har nye veggplater

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Målingen ble utført i 2016, uten å påvise verdier som ligger over grenseverdi. Dokumentasjon skal ligge i huset.

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Trapp utenfor hoveddør og trapp til veranda har noen sprekker

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Ja

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

Ja

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

Ja

**Beskriv:** Boligen er godkjent med egen utleiedel, og er registrert med 2 bruksenheter.

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport fra salg i 2025.

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I tilstandsrapport fra salg i 2025, målingen er utført 09.09.2025

**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: 28-0029/26**

# Tilstandsrapport

Enebolig
Finnfjordveien 2 , 9308 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 47,47,47, bnr. 57,56,107, snr. 0,0,0

## Markedsverdi

**4 000 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 185 m²**



**Befaringsdato:** 06.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2137 **Eiendomsverdi ref nr:** LX4325

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

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

**Medansvarlig**

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

# 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

**Enebolig - Byggeår: 1979**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av glatte metallplater. Taktekkingen er inspisert ved bruk av drone.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret med utvendig malt tømmermannspanel.
Inspeksjonen er utført fra bakkenivå, og kontrollen av fasaden er derfor begrenset. Det er foretatt enkelte stikktakinger i tilgjengelig kledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med diffusjonstett undertak.
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass. Rekvirent opplyser at fastkarmvinduene i stue er fra 2012, mens resterende vinduer er fra byggeåret.
Bygningen har teak balkongdører og hovedytterdør.
Inntrukket balkong og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng. Dekket er av betong. Rekkverk av malt treverk.
Veranda med adkomst fra soverom. Verandaen har dekke med vannfaste kryssfinerplater, og rekkverket er oppført i malt trevirke. Rekkverket har dårlig innfesting (mye bevegelse).
Trappekonstruksjon av betong med adkomst fra balkong og terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert i stuen i leiligheten.
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 12.
Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinnene
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i underetasjen har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusj på vegg og servant.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet i underetasjen har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. stoppekran er plassert i rommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i leiligheten har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusj på vegg og servant.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i 1.etasje har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1.etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør. Boligen har to stoppekraner med vannmåler plassert i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken.
Det er installert to luft-til-luft varmepumper i 1. etasjen.
Det er to varmtvannstanker i boligen. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.
Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

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 | 258 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 212 m² |
| Totalpris | 4 000 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 4 550 000 |

# Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

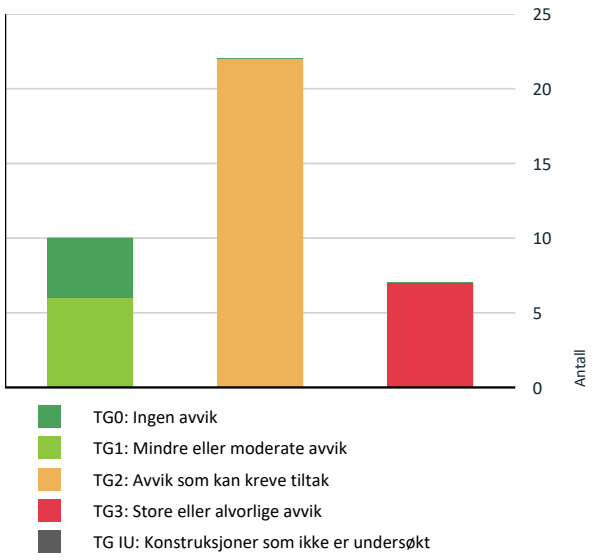
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Det er gjort søknadspliktige endringer som ikke samsvarer med byggemeldte tegninger.
Det er registrert avvik mellom dagens planløsning/bruk og byggemeldte tegninger i underetasjen.
Rom som er WC og bod/klær på tegningene, er i dag innredet som teknisk rom.
Rom som bod på tegningene, er i dag innredet som bad.
Vaskerommet er utvidet og slått sammen med rom som på tegningene er vist som bod/klær.

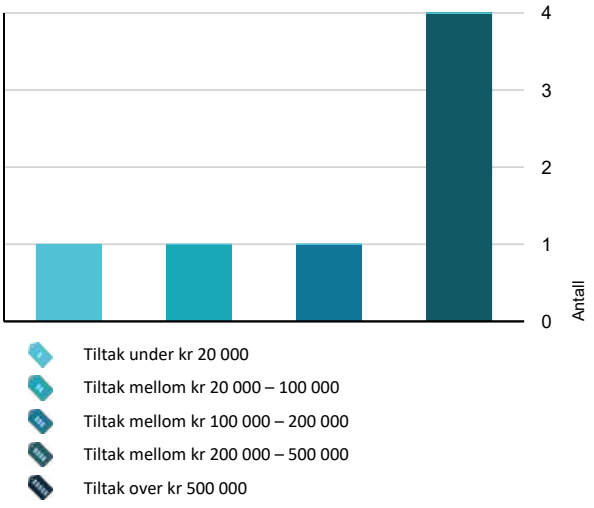
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Frøya Solberg å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Finnfjordveien 2, 9308 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen 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 9°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. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå og med bruk av drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.
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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert rust på pipehatten.
Snøfangere er ikke montert.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Utvendig > Balkong over garasje** Gå til side

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Altanen ligger over garasjen. Det er registrert symptomer på lekkasje i det innvendige taket i garasjen, noe som indikerer at tekkingen ikke lenger har tilstrekkelig funksjon.

Det er registrert vannsamling på balkongdekket.

Det er registrert råteskader i rekkverket.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.
Tettesjikt på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert i dusjen.
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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.
Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.
Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.
Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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 > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.
Tettesjikt på vegger er våtromstapet.
Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.
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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).
Rommet er ikke ventilert tilstrekkelig.

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. .

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Underetasje > Bad leilighet > Generell** Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.
Tettesjikt på vegger er våtromstapet.
Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert i dusjen.
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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering
Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.
Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).
Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil taket. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.
Døren er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er utført uten bunnlist, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang. Dette strider med monteringsanvisningen og øker risiko for fuktskader på baderomsplaten og bakenforliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert stedvis rust på taktekkingen.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert gnagersperre på fasader. Når det mangler gnagersperre bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Det er registrert sprekker og værslitt overflatebehandling.

Det er registrert løs fasadeplate mot underetasjen.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert fra områder hvor adkomst og underlag gjorde inspeksjon mulig. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av loftet og takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige fra disse områdene.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Ved kontroll rundt elboks er det avdekket utettheter. Det kan ikke utelukkes at det finnes flere utettheter i dampsperren andre steder på loftet. Det er kun utført stedvise kontroller, hovedsakelig rundt elboks og tilgjengelige områder.

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

Det er registrert utettheter i undertaket ved mønet, gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre, noe som kan føre til vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis fuktmerker i sperrer og pappdekning til isolasjonen. Det er utført fuktmålinger i sperrer og kubbinger rundt pipe uten negative utslag.

Stedvise kontroller er utført hovedsakelig rundt elboks, pipe og øvrige tilgjengelige områder på loftet.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Det er registrert punkterte vinduer i underetasjen. Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.
Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.
Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig.

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er avvik:

Pakningene mellom dør og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.
Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmer utvendig.

**Utvendig > Veranda soverom** Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Det er avvik:

Betongtrapp har sprekker/skade.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på stuen i leiligheten og i stuen til hoveddel. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell på stuen til leiliget og og 14mm i kjellerstuen til hoveddel.
I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet.

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Det er avvik:

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Bruk av dampsperre på denne typen vegg er en byggefeil, dette kan føre til at fukt magasineres mellom dampsperren og murveggen. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen, fordi fukt som ikke slipper ut kan føre til råte og muggutvikling.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte erfaringsmessig har økt risiko for fuktskader og skjulte skader i veggen.

I garasjen er det observert saltutslag på vegg og gulv. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv.

Fuktmåling i utforet vegg viser ca. 12 vektprosent i treverk. Dette vurderes ikke som forhøyet fuktnivå på målepunktet, men skjulte variasjoner i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene fra byggeåret er passert.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Anlegget har en vakuumventil på kaldloftet for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekker 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 ut gjennom en takventil eller et annet egnet utluftingspunkt.

Stakemuligheter er ikke lokalisert.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert uisolert ventilasjonskanal på kaldloftet.

**Tekniske installasjoner > Varmepumper** Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpeanleggetne de senere årene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist indikasjoner i garasjen på at drenering og fuktsikring har begrenset effekt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.
Fuktsikringen mangler klemlist, noe som kan medføre at vann trenger inn bak fuktsikringen.
Potensielle kjøpere bør ta høyde for behov for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Det mangler lister og foringer.
Det er registrert skjeve fronter.

**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken leilighet > Avtrekk** Gå til side

Det er avvik:

Alder på kjøkkenventilatoren tilsier at restlevetiden er begrenset, og utskifting bør påregnes.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er påvist avvik i fuger.

Baderomsplatene er ikke montert med bunnlist, og det mangler fuging i nedkant av platene i våt sone.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.

Det er gjennomført radonmålinger i 2016, uten å påvise verdier som ligger over grenseverdi.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1979

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

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2026 | Oppussing | Nytt kjøkken. |
| 2025 | Oppussing | Leilighet: Kjøkken har fått malte fronter og byttede benkeplater, og stue, soverom, bod og gang har fått malte overflater og nye gulv.<br><br>Hoveddel: Yttergang, innergang, gang oppe, alle soverom og stue har fått malte overflater, nye gulv, nye gulvlister og nye taklister der dette er aktuelt.<br><br>Stue/kjøkken: Stue og kjøkken har fått nye veggplater. |
| 2025 | Fornyelse | Eier opplyser at de har byttet begge varmvannstanker, satt på ny hovedstoppekran, strekt rør fra de gamle rørene på kjøkken og klargjort ny vask og oppvaskmaskin på kjøkken i hoveddel. På kjøkken i leilighet har de byttet ut armatur. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking av glatte metallplater. Taktekkingen er inspisert ved bruk av drone.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert stedvis rust på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rust på taktekkingen bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forringelse av tekkingen.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Eksempel på rust.

## TG 3 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert rust på pipehatten.
Snøfangere er ikke montert.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å sikre at pålagt kontroll og vedlikehold kan utføres, og for å unngå risiko for fyringsforbud.

Vann fra taknedløp bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere risiko for fuktskader på konstruksjonen og unngå fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng.

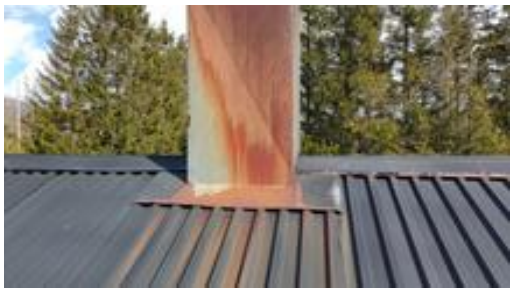
Rust på pipehatten bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og forringelse av materialet, noe som kan føre til lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Snøfangere bør monteres for å hindre snø- og isras, som kan medføre fare for skade på personer, eiendom eller utstyr under taket. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Eksempel av nedløp ved grunnmur,



Eksempel av rust på pipehatten.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret med utvendig malt tømmermannspanel.
Inspeksjonen er utført fra bakkenivå, og kontrollen av fasaden er derfor begrenset. Det er foretatt enkelte stikktakinger i tilgjengelig kledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke montert gnagersperre på fasader. Når det mangler gnagersperre bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Det er registrert sprekker og værslitt overflatebehandling.

Det er registrert løs fasadeplate mot underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør monteres gnagersperre for å hindre at mus og gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

Sprekker og værslitt overflatebehandling bør utbedres, og kledningen bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden. Manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert levetid på kledningen.

Løs fasadeplate mot underetasjen bør festes for å unngå ytterligere skade og fuktbelastning på konstruksjonen, noe som kan føre til inntrenging av vann og påfølgende skader.



Eksempel på fasadeplate som er løs.



Det er ikke montert gnagersperre.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som valmtak med diffusjonstett undertak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert fra områder hvor adkomst og underlag gjorde inspeksjon mulig. Vurderingen er derfor begrenset til de delene av loftet og takkonstruksjonen som var synlige og tilgjengelige fra disse områdene.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Ved kontroll rundt elboks er det avdekket utettheter. Det kan ikke utelukkes at det finnes flere utettheter i dampsperren andre steder på loftet. Det er kun utført stedvise kontroller, hovedsakelig rundt elboks og tilgjengelige områder.

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

Det er registrert utettheter i undertaket ved mønet, gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre, noe som kan føre til vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis fuktmerker i sperrer og pappdekning til isolasjonen. Det er utført fuktmålinger i sperrer og kubbinger rundt pipe uten negative utslag.

Stedvise kontroller er utført hovedsakelig rundt elboks, pipe og øvrige tilgjengelige områder på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres en ytterligere undersøkelser av dampsperren for å avdekke eventuelle flere utettheter, og utbedringer bør gjennomføres der det er nødvendig. Utettheter i dampsperren kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, med risiko for sopp- og råteutvikling.

Deformerte pappkubbinger på takfoten bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull lufting øker risikoen for fukt- og muggskader.

Utette gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre bør tettes for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Stedvis registrerte fuktmerker bør følges opp med videre undersøkelser for å avdekke årsak og omfang, slik at eventuelle skader kan utbedres før de utvikler seg.



Ekempel på utettheter i dampsperren.



Eksempel på utett gjennomføring i undertaket ved luftelyre.



Eksempel på utettheter i undertaket ved  mønet.



Eksempel på fuktmerker i sperre.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass. Rekvirent opplyser at fastkarmvinduene i stue er fra 2012, mens resterende vinduer er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert punkterte vinduer i underetasjen.
Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.
Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.
Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas utbedring av punkterte vinduer i underetasjen for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap.

Pakningene mellom vindu og karm bør skiftes ut for å gjenopprette god tetting og redusere risiko for trekk og varmetap.

Omramming bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig klaring mot vannbrettbeslaget, for å hindre fuktopptak og råteskader.

Værslitt overflatebehandling på vinduer og karmer utvendig bør utbedres for å beskytte treverket mot fukt og forlenge vinduenes levetid.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte, varmetap og redusert komfort innendørs.

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu med punktert glass.



Eksempel på værslitt overflatebehandlign.



Eksempel på omramming som støter mot beslaget.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har teak balkongdører og hovedytterdør.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Pakningene mellom dør og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.
Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmer utvendig.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Pakningene mellom dør og karm bør skiftes for å bedre tettheten og redusere risiko for trekk, kondens og fuktbelastning på karm og innvendige overflater.

Overflatebehandlingen på dører og karmer bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og råte, da manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

## TG 3 Balkong over garasje

**Beskrivelse**

Overbygget altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng. Dekket er av betong. Rekkverk av malt treverk.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Altanen ligger over garasjen. Det er registrert symptomer på lekkasje i det innvendige taket i garasjen, noe som indikerer at tekkingen ikke lenger har tilstrekkelig funksjon.

Det er registrert vannsamling på balkongdekket.

Det er registrert råteskader i rekkverket.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tekkingen på balkongen må utbedres eller skiftes for å hindre videre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Fallet på alyandekket bør utbedres for å redusere risiko for vannsamlinger, fuktskader og forringelse av betongdekket.

Råteskader i rekkverket må utbedres, eller rekkverket må skiftes for å ivareta sikkerheten og forhindre ytterligere skade.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Eksempel på vannsamling på balkongdekket.



Eksempel på råteskader.



Eksempel på fukt fra balkongen i innvendig tak i garasje.

## TG 2 Veranda soverom

**Beskrivelse**

Veranda med adkomst fra soverom. Verandaen har dekke med vannfaste kryssfinerplater, og rekkverket er oppført i malt trevirke. Rekkverket har dårlig innfesting (mye bevegelse).

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rekkverket bør forsterkes eller festes på nytt for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet.
Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og svekket bæreevne.

## TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Trappekonstruksjon av betong med adkomst fra balkong og terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Betongtrapp har sprekker/skade.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader eller svekket bæreevne.



Oversiktsbilde.



Eksempel på sprekker i betongtrappen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er utført ufaglært oppussing av innvendige overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på stuen i leiligheten og i stuen til hoveddel. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell på stuen til leiliget og og 14mm i kjellerstuen til hoveddel.
I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet.

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som skjevt gulv, noe som kan påvirke komfort og bruk.

### TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert i stuen i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann ved utfall av gløt eller aske under feiing.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 12.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Bruk av dampsperre på denne typen vegg er en byggefeil, dette kan føre til at fukt magasineres mellom dampsperren og murveggen. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen, fordi fukt som ikke slipper ut kan føre til råte og muggutvikling.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte erfaringsmessig har økt risiko for fuktskader og skjulte skader i veggen.

I garasjen er det observert saltutslag på vegg og gulv. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv.

Fuktmåling i utforet vegg viser ca. 12 vektprosent i treverk. Dette vurderes ikke som forhøyet fuktnivå på målepunktet, men skjulte variasjoner i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

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

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, samt jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger under terreng, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og potensielle følgeskader som råte, mugg og dårlig inneklima.

Saltutslag på grunnmur indikerer fukttilgang, og tiltak for å redusere fuktinntrengning bør vurderes for å hindre ytterligere skader.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling.



Eksempel på saltutslag i gulv.



Ekempel på saltutslag i vegg.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har lakkert tretrapp med teppe i trinnene

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen finèrdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet i underetasjen har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusj på vegg og servant.
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 på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert i dusjen.
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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering.
Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.
Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.
Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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**
• Andre tiltak:

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. 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**



Oversiktsbilde av sluk.



Eksempel på utettheter rundt rørgjennomføringene i tettesjikt på gulv.



Eksempel på utettheter i tettesjikt på vegg.



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2026

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



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet i underetasjen har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. stoppekran er plassert i rommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.
Tettesjikt på vegger er våtromstapet.
Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.
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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).
Rommet er ikke ventilert tilstrekkelig.

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**

• Andre tiltak:

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. 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**

# Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Eksempel på utettheter i tettesjikt.



Eksempel på rørgjennomføringer som ikke er tett.



Oversiktsbilde av plastsluk.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Årstall:** 2026

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



Fuktmåling.

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet i leiligheten har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusj på vegg og servant.
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 på vegger er våtromstapet.
Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert i dusjen.
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 vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering
Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.
Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).
Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil taket. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.
Døren er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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**

• Andre tiltak:

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet bør 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**



Oversiktsbilde.



Eksempel på tegn til utettheter i tettesjikt på vegg.



Eksempel på utett rørgjennomføring gjennom tettesjiktet.



Oversiktsbilde av plastsluk.

## UNDERETASJE > BAD LEILIGHET

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert.

# Tilstandsrapport

Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet i 1.etasje har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

Baderomsplatene er ikke montert med bunnlist, og det mangler fuging i nedkant av platene i våt sone.

**Konsekvens/tiltak**

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør monteres bunnlist og utføres korrekt fuging i nedkant av baderomsplatene i våt sone for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende bunnlist og fuging øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggplatene.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Fall mot sluk er målt til ca 2mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fall fra under servant til sluk er ca 12mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet, samt redusert sklisikkerhet på gulvet.

Selv om bom eller hullyd i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør dette følges opp og overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller andre skader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er utført uten bunnlist, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang. Dette strider med monteringsanvisningen og øker risiko for fuktskader på baderomsplaten og bakenforliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt sørges for at sluk gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

Manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk medfører økt risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Feil eller mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate bør utbedres med korrekt bunnlist og tetting i henhold til monteringsanvisning, for å redusere risikoen for fuktskader på baderomsplaten og bakenforliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på utett rørgjennomføring gjennom tettesjikt i våt sone.



Eksempel på utettheter i tettesjiktet i våt sone.



Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering med ventil i himling som er ført ut over tak

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsløsningen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og bedre inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra 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.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Rekvirent opplyser at kjøkkenet er overflate oppusset med maling og nye håndtak, ny benkeplate og vask. Oppussingen er gjort av ufaglært.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det mangler lister og foringer.
Det er registrert skjeve fronter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør monteres lister og foringer for å sikre et ferdigstilt og funksjonelt kjøkken, samt for å unngå fukt- og støvinntrengning i åpne overganger.

Skjeve fronter bør rettes opp for å sikre god funksjon og for å forhindre ytterligere slitasje eller skade på innredningen.



Oversiktsbilde.



Vasken er ikke montert på befaringstidspunktet.



Eksempel på skjev skapdør.



Eksempel på overgang som mangler list/fuge.

### UNDERETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

# Tilstandsrapport

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Alder på kjøkkenventilatoren tilsier at restlevetiden er begrenset, og utskifting bør påregnes.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Eldre ventilatorer kan ha redusert avtrekksfunksjon og økt risiko for driftsstans. Ved feil eller redusert funksjon kan det bli behov for utskifting av deler eller hele ventilatoren.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vinskap og komfyrvakt.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ført ut over tak.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør. Boligen har to stoppekraner med vannmåler plassert i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene fra byggeåret er passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

Anlegget har en vakuumventil på kaldloftet for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekker 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 ut gjennom en takventil eller et annet egnet utluftingspunkt.

Stakemuligheter er ikke lokalisert.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å etablere lufting av avløpsanlegget over tak for å sikre korrekt ventilasjon og redusere risiko for luftlekkasjer til kaldloft samt inntrenging av avløpsgasser i bygningen.

Videre bør det gjøres nærmere undersøkelser for å lokalisere stakemuligheter, eventuelt etablere slike, slik at fremtidige blokkeringer enkelt kan håndteres.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør det påregnes økt risiko for lekkasjer eller andre skader på anlegget.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert uisolert ventilasjonskanal på kaldloftet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Overstrømningsmulighetene mellom rom bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for fuktskader.

Ventilasjonskanalen på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Varmepumper

**Beskrivelse**

Det er installert to luft-til-luft varmepumper i 1. etasjen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpeanleggetne de senere årene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales at varmepumpene kontrolleres og vedlikeholdes av fagperson, da manglende service og høy alder øker risikoen for driftsstans, redusert effektivitet og behov for kostbare reparasjoner.

## TG 1 Varmtvannstanker

**Beskrivelse**

Det er to varmtvannstanker i boligen. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger. Deler av anlegget har dimensjoner etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske anlegg.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1979 byggeår**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Forholdet er satt til ukjent da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå om alle elektriske arbeider og anlegg i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, som feksempel arbeider som eventuelt er utført av tidligere eiere.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring på følgende arbeider datert til 18.04.2026.**
   **Installasjon i forbindelse med renovering av kjøkken. Utvidelse av**
   **eksisterende kurs og ny kurs til platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.**
   **Fra-/tilkobling av 2stk nye VVB.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

**Beskrivelse**

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. Fuktsikring mot grunnmur er utført med profilerte stålplater.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist indikasjoner i garasjen på at drenering og fuktsikring har begrenset effekt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.
Fuktsikringen mangler klemlist, noe som kan medføre at vann trenger inn bak fuktsikringen.
Potensielle kjøpere bør ta høyde for behov for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avklare tilstand og behov for utbedring.

Oppgradering av dreneringen og montering av klemlist på fuktsikringen bør vurderes for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til at vann trenger inn i bygget, noe som kan gi skader på bygningsdeler og redusert levetid.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Rissene bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader.

Dersom rissene øker i omfang, kan det føre til redusert stabilitet i grunnmuren og økt risiko for fuktinntrenging eller ytterligere setningsskader.



Eksempel på horisontalriss.



Eksempel på skråriss.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det registreres enkelte steder noe dårlig fall ut fra grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

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, brannteknisk 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.

Det er gjennomført radonmålinger i 2016, uten å påvise verdier som ligger over grenseverdi.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverkshøyder samt åpninger mellom trinn bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for fall, spesielt for barn.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes, og åpninger i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fallulykker.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves, for å unngå fare for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres jevnlig for å sikre at verdiene fortsatt er under grenseverdiene, da endringer i grunnforhold eller ventilasjon kan påvirke radonnivået over tid.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Byggeåret er basert på godkjente byggemeldte tegninger. Ferdigattest er datert til 02.04.1991

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående garasje er fundamentert på betongplate. Veggene er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. I fasaden er det montert to leddporter av tre. Garasjen har saltak med sperrekonstruksjon av tre, tekket med plater av stål. Det er registrert sprekker i betongplaten og behov for vedlikehold.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

212 m²/185 m²

*Enebolig:* Vindfang, TV-stue, 3 Bad, 3 Gang, 3 Bod, Vaskerom, Teknisk rom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Garasje, 4 Soverom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 46 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 4 000 000

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 4 550 000

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** | **4 000 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **4 000 000** |

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

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter og gebyrer | Kr. | | 22 425 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **22 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 440 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **3 650 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 410 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 200 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **210 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 860 000** |

## 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. | | 700 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **700 000** |

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **4 550 000** |

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 91 | 27 | | 118 | |
| 1. Etasje | 94 | | | 94 | 37 |
| **SUM** | **185** | **27** | | | **37** |
| **SUM BRA** | **212** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Vindfang, tv-stue, bad, gang, bod, vaskerom, bod 2, teknisk rom, gang leilighet, bad leilighet, stue leilighet, kjøkken leilighet, bod leilighet, soverom leilighet | Garasje | |
| 1. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Det er gjort søknadspliktige endringer som ikke samsvarer med byggemeldte tegninger.
Det er registrert avvik mellom dagens planløsning/bruk og byggemeldte tegninger i underetasjen.
Rom som er WC og bod/klær på tegningene, er i dag innredet som teknisk rom.
Rom som bod på tegningene, er i dag innredet som bad.
Vaskerommet er utvidet og slått sammen med rom som på tegningene er vist som bod/klær.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se egenerklæring for utfyllende info.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 46 | | 46 | |
| **SUM** | | **46** | | | |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |

Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.5.2026 | Fredrik Tollefsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5530 SENJA | 47 | 57 | | 0 | 717.5 m² | Kartverket | Eiet |

**Adresse**

**Hjemmelshaver**
Solberg Frøya, Pedersen Magnus Georg

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5530 SENJA | 47 | 56 | | 0 | 677.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Finnfjordveien 2

**Hjemmelshaver**
Solberg Frøya, Pedersen Magnus Georg

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5530 SENJA | 47 | 107 | | 0 | 149.5 m² | Kartverket | Eiet |

**Adresse**

**Hjemmelshaver**
Solberg Frøya, Pedersen Magnus Georg

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

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

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

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Finnfjordbotn. Planen har status som endelig vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser. Området er regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett
1979/1608-2/80 - 14.03.1979
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:47 BNR:56
Gjelder denne registerenheten med flere

Etter digitale kart er uteboden plassert over tomtegrensen. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av plasseringen og tomtegrensen.

### Kostnader

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle kostnader knyttet til vedlikehold eller brøyting av privat felles adkomstvei.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind | 40048481 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigattest/Midl. brukstillatelse | 06.05.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Kommunalinformasjon | 06.05.2026 | | Gjennomgått | 52 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 07.05.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.05.2026 | |

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## 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 ren 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/

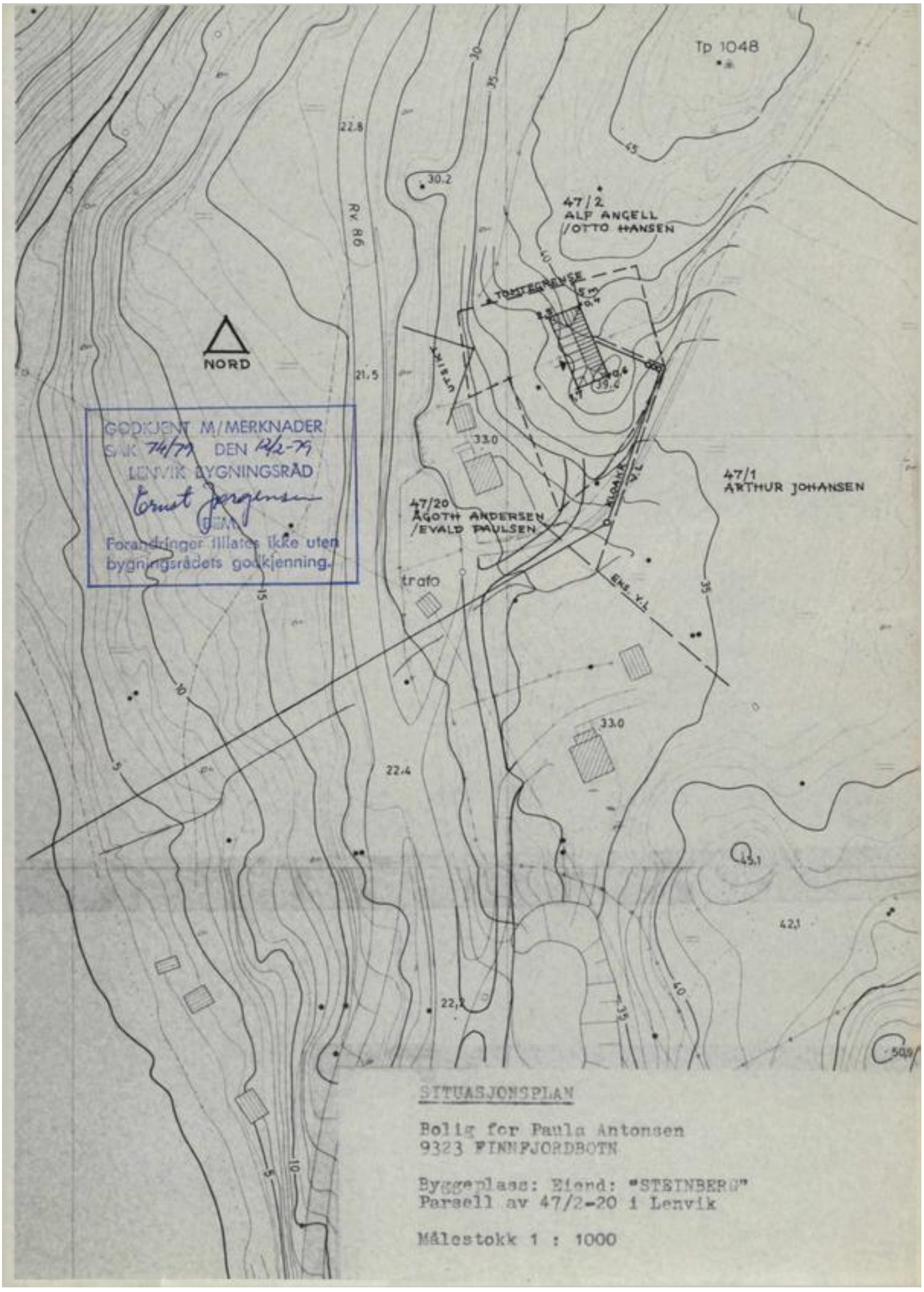
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LX4325

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon


Tp 1048
RV 80
NORD
47/2
ALF ANGELL
/OTTO HANSEN
TOMTEGRENSE
47/1
ARTHUR JOHANSEN
47/20
AGOTH ANDERSEN
/EVALD PAULSEN
trafo
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 74/79 DEN 12/2-79
LENVIK BYGNINGSRÅD
Ernst Jørgensen
Forandringer tillates ikke uten
bygningsrådets godkjenning.
SITUASJONSPLAN
Bolig for Paula Antonsen
9323 FINNFJORDBOTN
Byggeplass: Eiend: "STEINBERG"
Parsell av 47/2-20 i Lenvik
Målestokk 1 : 1000


1380
KJØKKEN 9,6/1
BAD
SOV 6,6/1
ENTRE
STUE 37,8/10
SOV 9,2/1
SOV 11,7/1
BALKONG
720
660
350
400
GARASJE
SOV 8,0/08
MAT
KJØK 4,5
KLÆR
VASK
KLÆR
IKKE INNR
KLÆR
WC
MAT
HALL
DUSJ
STUE 22,4
ENT
V.F.
HOBBY
740
660
27°
SNITT
SØR
VEST
ØST
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 74/79 DEN 12/2-79
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer må ikke utføres uten bygningsmyndighetens godkjenning.
BOLIG FOR PAULA ANTONSEN, 9323 FINNFJORDBOTN
BYGGEPLASS: EIEND. "STEINBERG", R.A. 47/2-20 I LENVIK
PLANER, SNITT OG FASADER
MÅL 1:100
LEIEAREAL: LEILIGHET 1 ETASJE: 98,4 m²
LEILIGHET SOKKELETASJE: 46,7 m²
9-11-1978
A.L.
SPORTSBOD LEGGES TIL GARASJE
Klesbod isoleres og oviuftes.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

**Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3**

Trykt på selvkopierende papir

| Arbeidssted (adr.) | | | Matr.nr. (Gnr./bnr../parsellnr.) | |
|---|---|---|---|---|
| Tunfjordsbotn | | | 47/56-37 | |
| **Arbeidets art** | **Bygningens art** | **Dato for søknad** | **Dato for vedtak** | **Sak nr.** |
| Nybygg | Bolig | 1/11-79 | 12/2 79 | 74/79 |
| **Byggherre** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Frøda Andreasen | | Tunfj.botn | | |
| **Anmelder** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| — " — | | — " — | | |
| **Ansvarshavende** | | **Adresse** | | **Tlf.** |
| Asgeir Løkse<br>Frøda Andreasen | | — " — | | |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☑ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Klosettutløpet må forlenges til sjøen

Arbeidet må være utført innen:

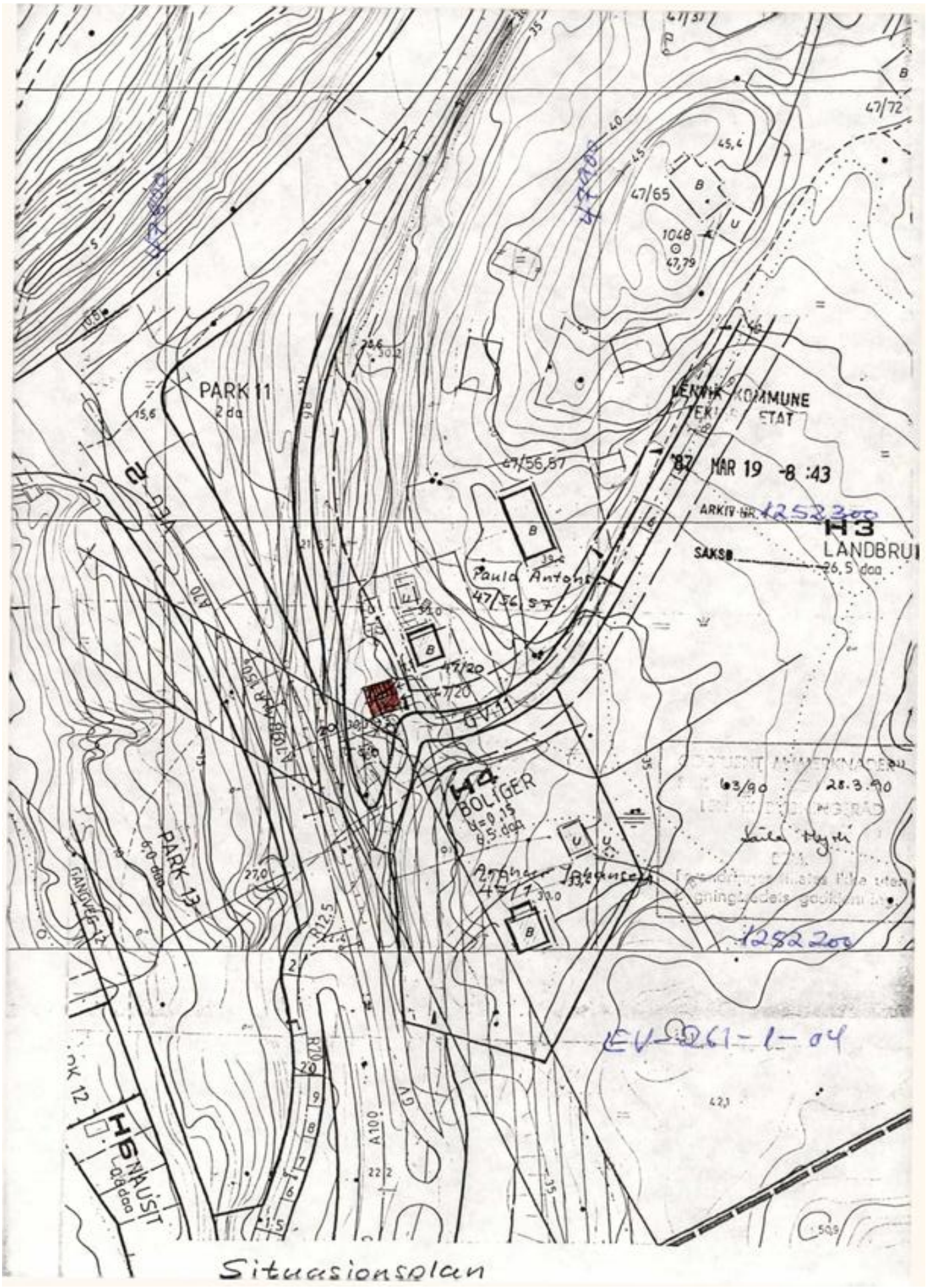
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

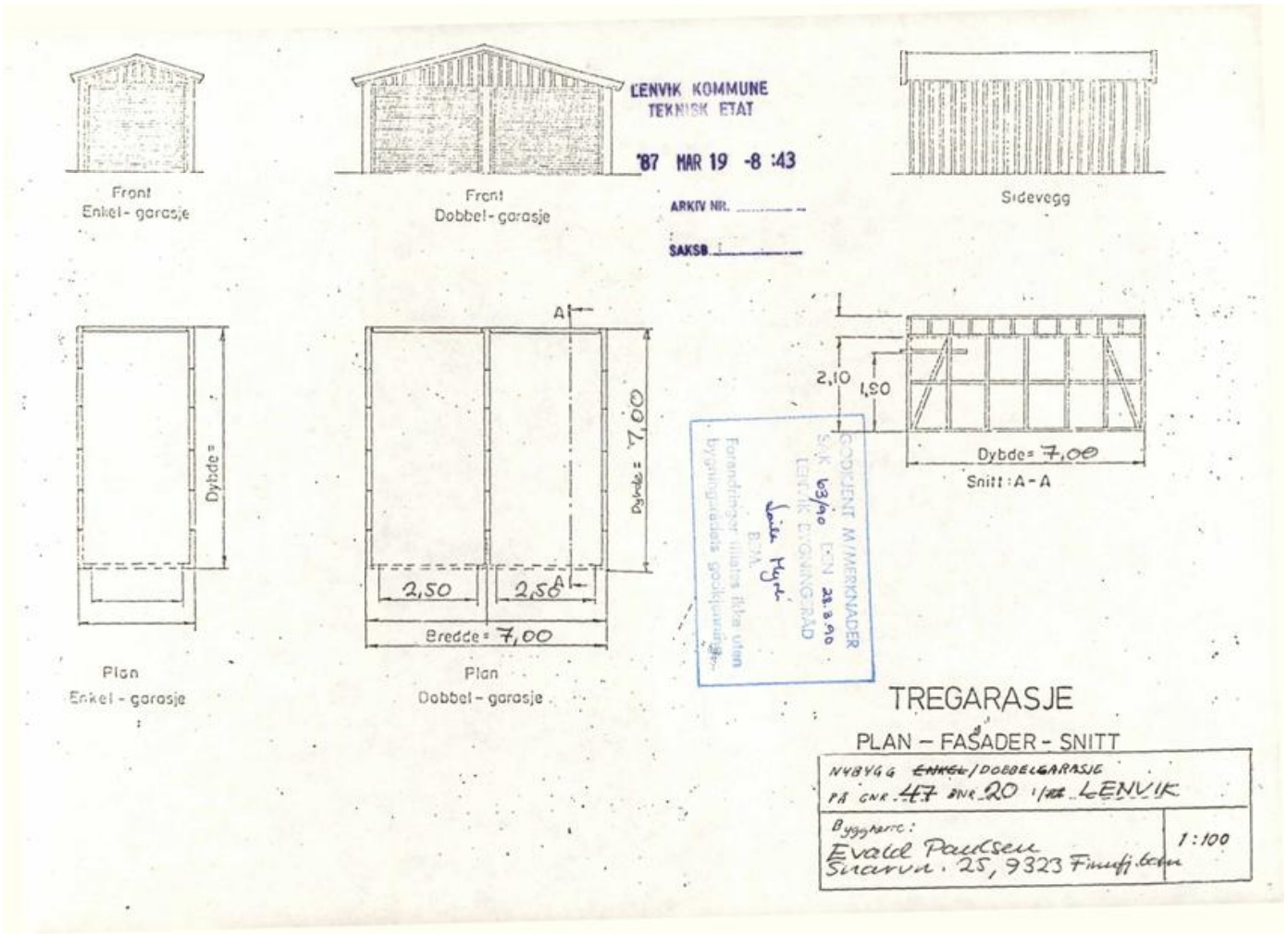
| Sted og dato | | Stempel |
|---|---|---|
| Tunfjordsbotn | 27/2 80 | LENVIK BYGNINGSRÅD |
| | | Underskrift |

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetillatelsesmyndighet ☐

Nr. 2126 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77


PARK 11
2 da
LENVIK KOMMUNE
STAT
'87 MAR 19 -8 :43
ARKIV NR. 1252300
H3
LANDBRUK
SAKSB
26,5 daa
47/56,57
Paula Antonsen
47/56,57
47/20
47/20
GV-11
H4
BOLIGER
b=0,15
6,5 daa
PARK 13
6,0 daa
GANGVEG 12
A10
A100
R150
R12,5
R20
HP
NAUSIT
1,0 daa
GK 12
63/90
28.3.90
Laila Høyen
1252200
EV-2261-1-04
Situasjonsplan


Front
Enkel - garasje
Front
Dobbel - garasje
LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'87 MAR 19 -8 :43
ARKIV NR.
SAKSB.
Sidevegg
Dybde = 7,00
Plan
Enkel - garasje
A
2,50
2,50
Bredde = 7,00
Plan
Dobbel - garasje
2,10
1,50
Dybde = 7,00
Snitt : A - A
TREGARASJE
PLAN – FASADER - SNITT
NYBYGG ENKEL/DOBBELGARASJE
PÅ GNR. 47 BNR. 20 i/nr. LENVIK
Byggherre:
Evald Pedersen
Sivarvn. 25, 9323 Finnsfjordbotn
1:100

(Kommune)

Lenvik

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 90 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Evald Paulsen
Snarveien 25
9323 Finnfjordbotn

Byggherre (navn, adresse)

Evald Paulsen
Snarveien 25
9323 Finnfjordbotn

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Finnfjordbotn | 47 | 20 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Deres søknad | Dato 18.3.87 | | |
| Arbeidets art | Nybygg | | |
| Byggets art | Garasje | | |
| Behandling/ vedtak | Lenvik bygnignsråd | Vedtak dato 28.3.90 | Saksnr. 63/90 |

**Merknader**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

## UNDERSKRIFT

| Sted | Dato | Sign. / Stempel |
|---|---|---|
| Finnsnes | 2.4.91 | LENVIK BYGNINGSRÅD |

**KOPI SENDT**

| | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| ☐ ansvarshavende | | |
| ☐ andre | | |
| | | |
| | | |

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 6-87

Senja kommune

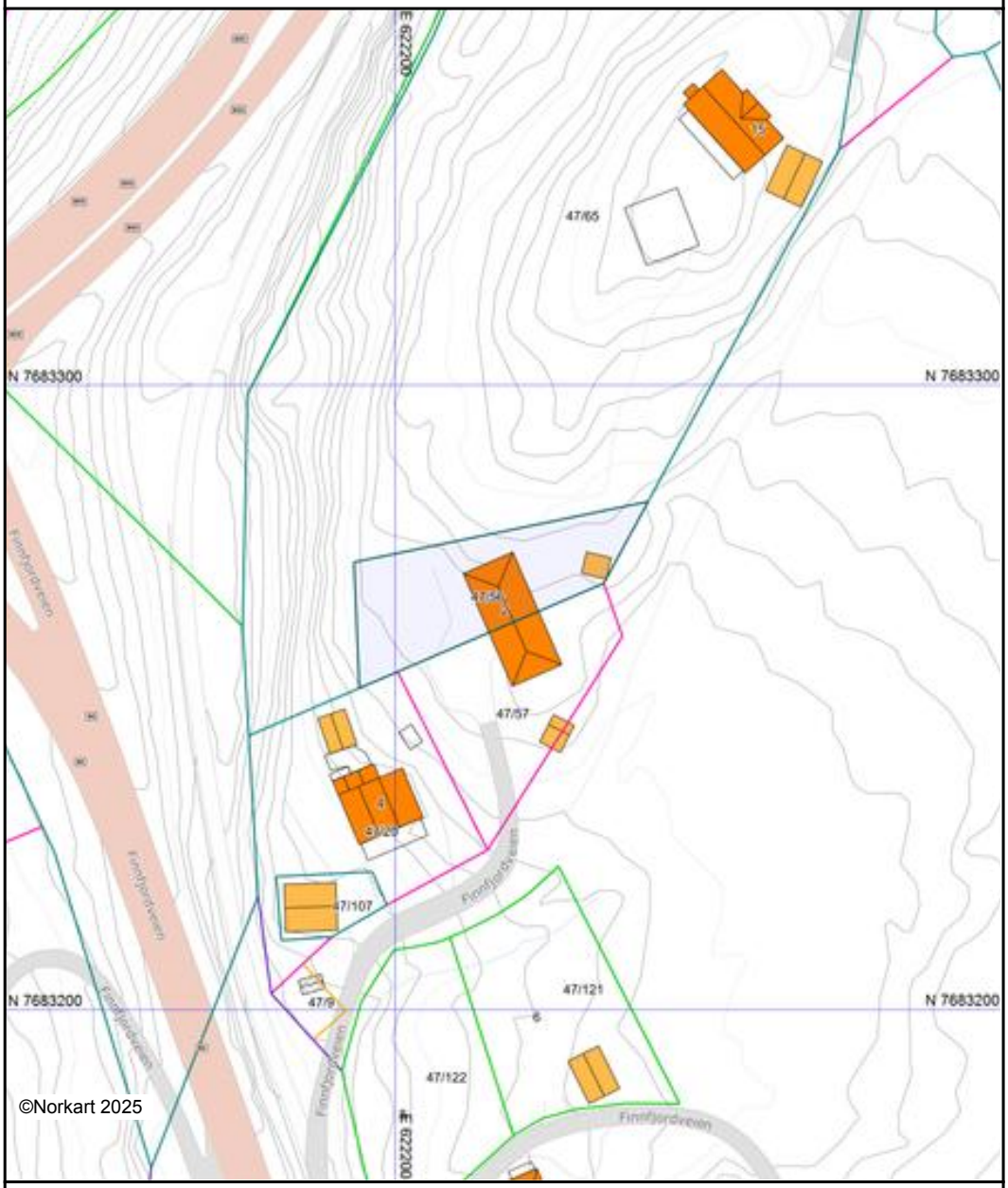
# Grunnkart

Eiendom: 47/56
Adresse: Finnfjordveien 2
Dato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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




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

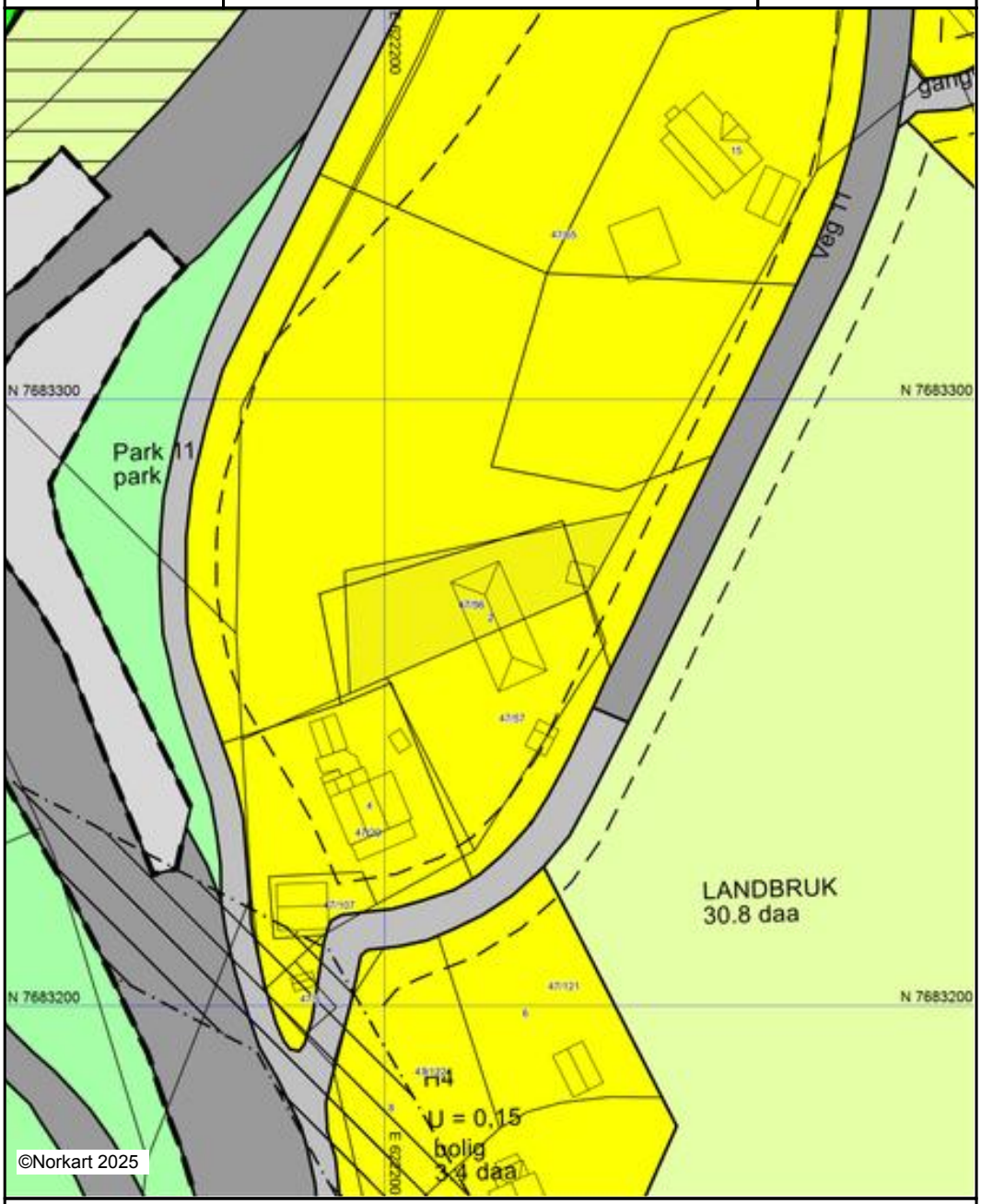
Senja kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 47/56
Adresse: Finnfjordveien 2
Dato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



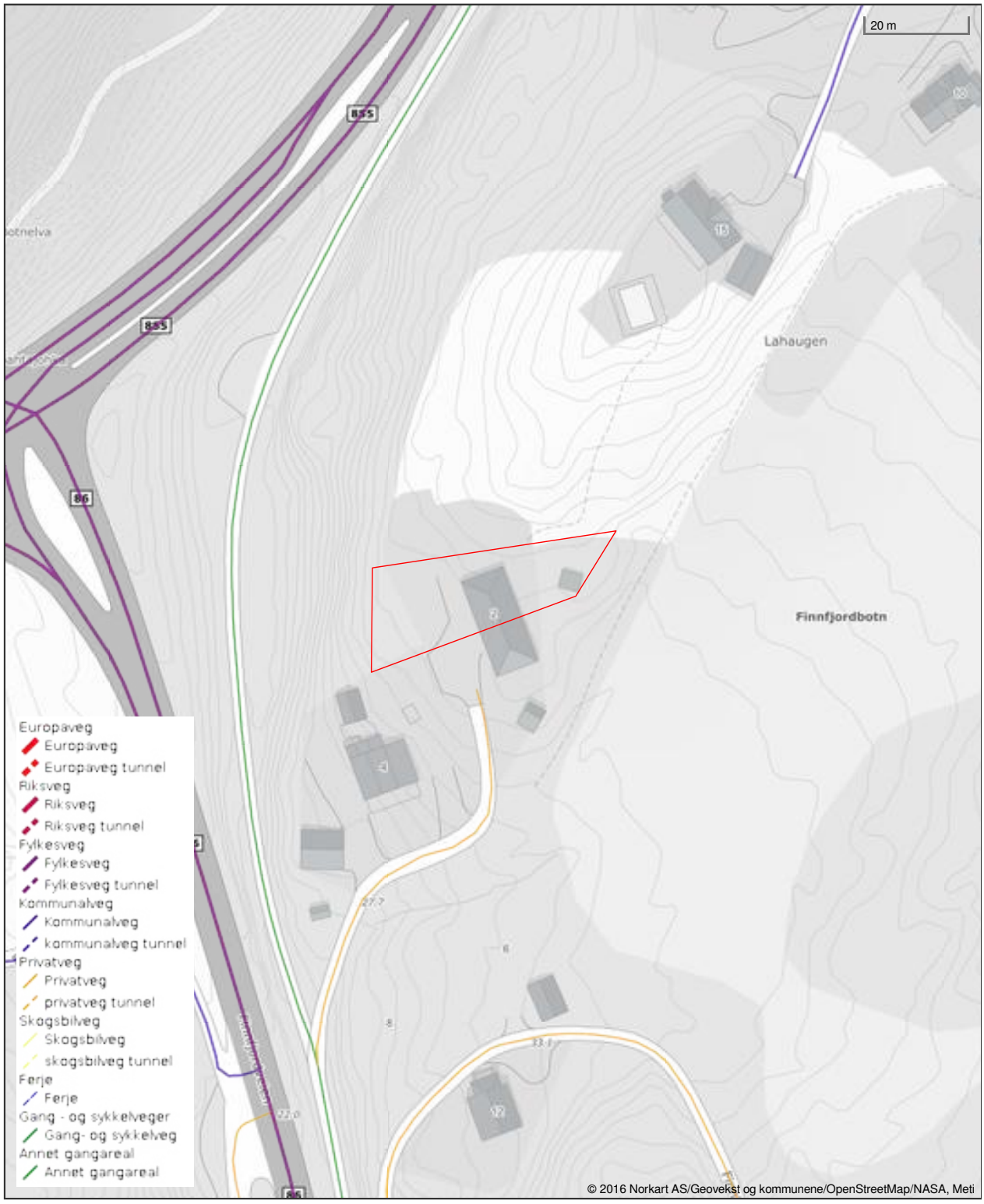

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

**Tegnforklaring**



Utskriftsdato: 14.08.2025

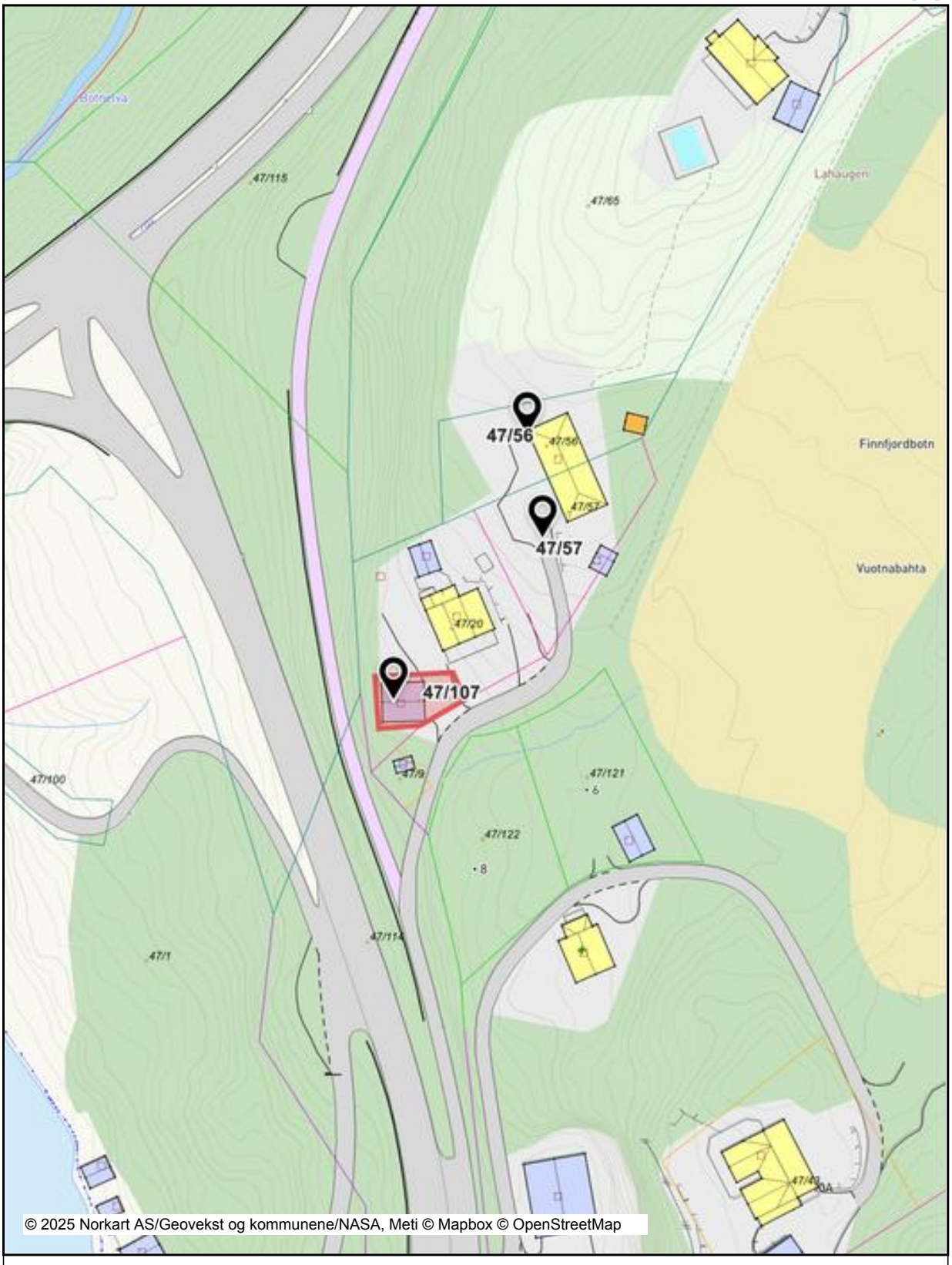
# Vegstatuskart for eiendom 5530 - 47/56//




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

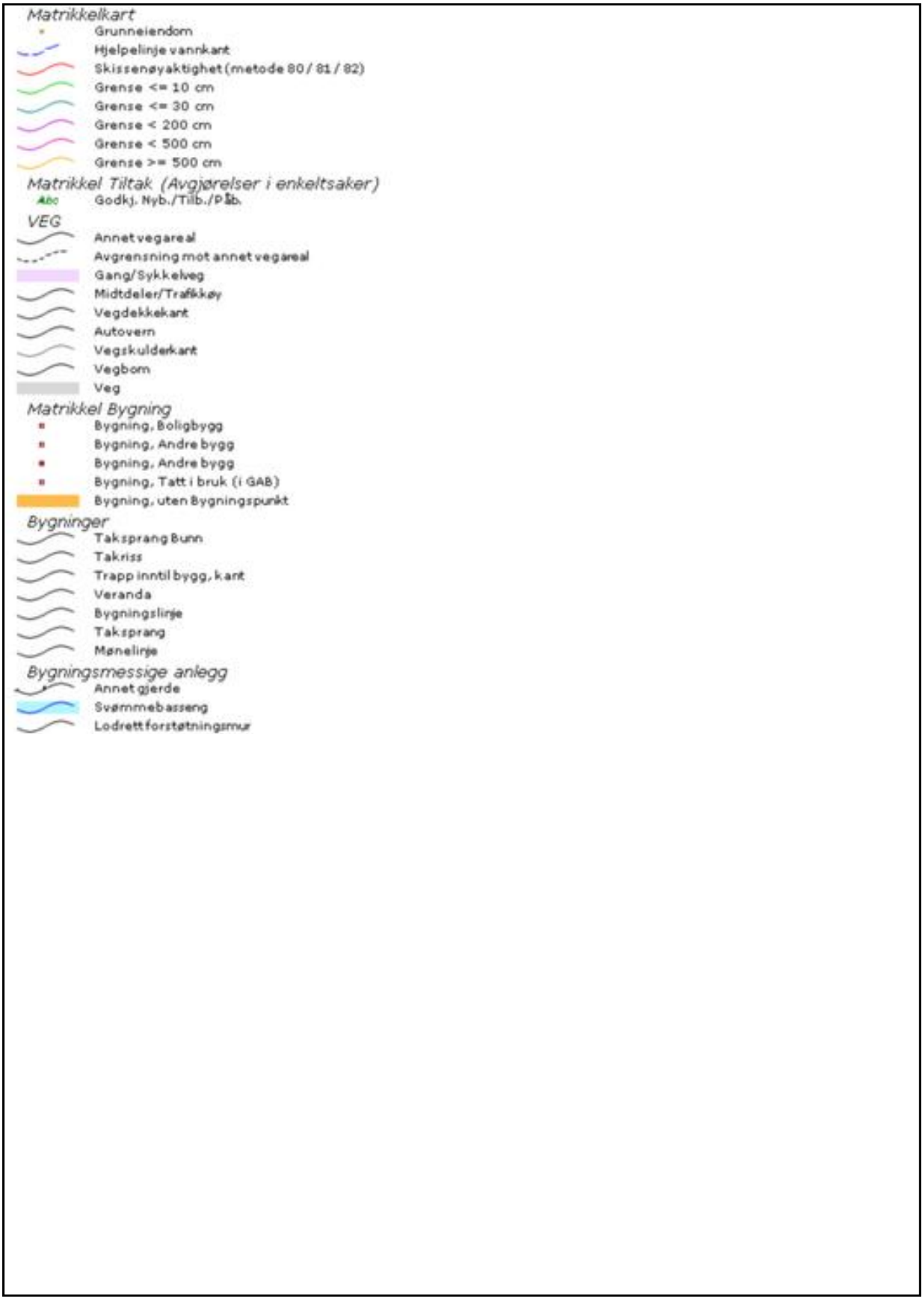
**Utskrift fra Norkart AS kartklient**

Dato: 27.08.2025 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 33N



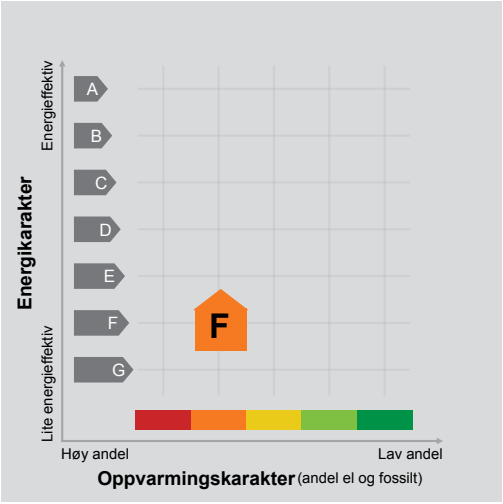

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Tegnforklaring**



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Finnfjordveien 2 |
| Postnummer | 9308 |
| Sted | FINNSNES |
| Kommunenavn | Senja |
| Gårdsnummer | 47 |
| Bruksnummer | 56 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 191731263 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-160526 |
| Dato | 27.08.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1979 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 214 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

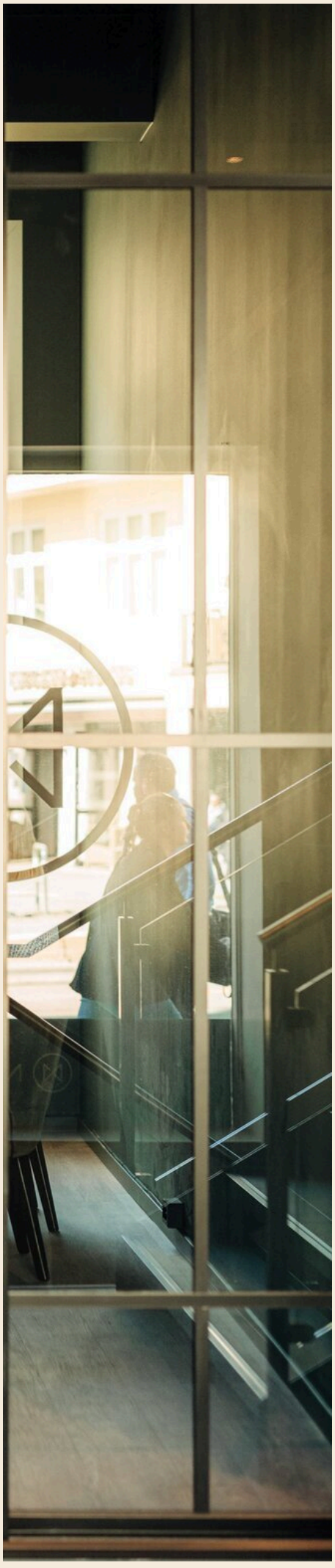
| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

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.

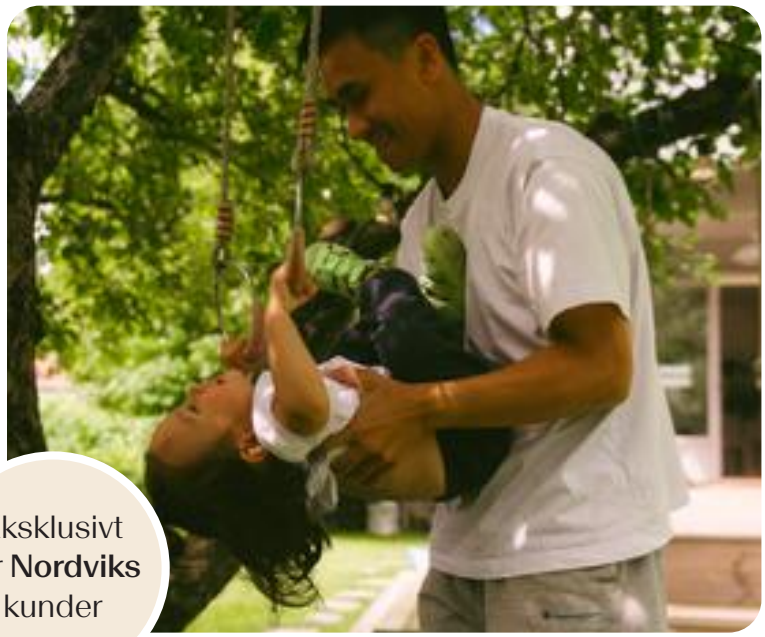


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
**77 84 55 99**

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: 28-0029/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Finnfjordveien 2 9308 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 47, bnr 56 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 57 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 107 (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:




**Caroline Strand**

Fagansvarlig / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Finnsnes
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869





**Amanda Smaadal**

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Finnsnes
a.smaadal@nordvikbolig.no
992 79 290


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