

Bjørgaveien 400

2 soverom | 232 kvm | Enebolig og fjøs





Velkommen til

Bjørgaveien 400

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
63	Vedlegg
65	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
73	Kontaktinfo
76	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79	Forbrukerinformasjon om budgivning
80	Budskjema



Nøkkelinformasjon

SØRREISA - Oppussingsobjekt med stort potensial, fjøs og landlig beliggenhet

Prisantydning	800 000,-
Omkostninger	21 090,-
Totalpris	821 090,-
BRA-i	232 kvm (bolig og fjøs)
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1960
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Bjørgaveien 400, presentert av Nordvik Finnsnes!

Eneboligen går over tre plan og har en god planløsning med mange muligheter. Hovedetasjen byr på stue, delvis separat kjøkken og bad. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse som er en flott forlengelse av stuen i sommerhalvåret. I andre etasjen er det to gode soverom og loftstue. I kjelleretasjen er det vaskerom og kjellerrom som byr på godt med lagringsplass.

Eiendommen har stor tomt med fjøs, biloppstillingsplass og gode utearealer med sjøutsikt fra eiendommen. Landlig og naturskjønn beliggenhet omgitt av skog og flotte naturområder, samtidig som hverdagslige fasiliteter er lett tilgjengelige. For den turglade kan man fortsette veien oppover fra eiendommen for flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Se videovisningen!



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0047/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) og frittstående fjøs

Adresse og betegnelse
Bjørngaveien 400, 9310 SØRREISA
Gnr 36, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selger
Eivind Hoel v/fullmektig.

Kjøpesum og omkostninger
800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
20 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

21 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
40 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

821 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
840 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
2

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggesgodkjente tegninger. Det forefinnes ikke byggesgodkjente tegninger av boligen. Megler kan dermed ikke verifisere hvorvidt innredede soverom er godkjent som soverom. Dette er ikke ensbetydende med at samtlige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt 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: 232 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 51 kvm. Vaskerom, tre boder og to ganger.
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og trapp.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse med adkomst fra stuen.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Loftstue, to rom innredet som soverom og gang.
Total BRA: 46 kvm.

Fjøs
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for boligen ved befaringstidspunktet. Den bygningssakkyndige har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligens nåværende planløsning, bruk og utførelse er i samsvar med det som er godkjent av kommunen. Manglende tegningsgrunnlag innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger avvik mellom faktisk utførelse og eventuelt

godkjent bruk, slik som ulovlige bruksendringer, endringer i planløsning, eller endringer som kan ha betydning for brannceller og rømningsveier. Det anbefales å innhente byggesaksdokumenter fra kommunens byggesaksarkiv, ut over standard meglerpakke, før eventuell handel, slik at det kan avklares om boligens nåværende utførelse er i samsvar med det som er eventuelt er godkjent. Den bygningssakkyndige har vurdert boligen visuelt ut fra det som er observert på befaringen, men uten tegninger som sammenligningsgrunnlag er det begrenset hvor grundig denne vurderingen kan gjøres.

Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, entré og gang m/trapp.
Loft: Loftstue, to rom innredet som soverom og gang.
Kjeller: Vaskerom, tre boder og to ganger.

På eiendommen er det et frittstående fjøs.

Standard

Denne eneboligen har behov for oppgradering og modernisering, men har en flott planløsning og flere muligheter for å tilpasse boligen etter egne ønsker og behov. Eiendommen har mye potensial for den som ønsker å skape sitt eget hjem.

Hovedetasjen består av entré, stue, kjøkken og bad. Entréen er romslig og gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. I stuen er det vedovn, luft-til-luft varmepumpe og utgang til en romslig terrasse. Kjøkkenet er av eldre alder og har frittstående hvitevarer samt plass til et hyggelig spisebord. Det er montert vedovn på kjøkkenet.

Badet er beliggende i hovedetasjen og er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Både baderomsinnredning og dusjkabinett er fra 2016. På badet er det malte plater på vegger og i himlingen, på gulv er det vinylbelegg. Rommet varmes opp av stråleovn på vegg. I tilstandsrapporten er badet vurdert til tilstandsgrad 3 på en generell vurdering og badet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Loftetasjen består av to rom innredet som soverom av grei størrelse, videre byr etasjen på rom til loftstue. Loftstuen gir gode bruksmuligheter og kan benyttes som oppholdsrom, TV-stue eller lignende.

Kjelleren består av tre boder og vaskerom. Gulvene er av betong, mens veggene har betong- og murflater. Vaskerommet har pusset mur på vegger og gulv, opplegg for vaskemaskin samt stoppekran og vannpumpe. Vaskerommet i kjeller er vurdert av takstmann til tilstandsgrad 3 på en generell vurdering og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Annet/Teknisk:

- Innvendig er det hovedsakelig furugulv og belegg på gulvene. Veggene har tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene har malte plater og trepanel.
- Videre har boligen teglsteinspipe med tilknyttet ildsted i stuen, med sotluke plassert i kjelleren.
- Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis avtrekk på kjøkkenet.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.
- Sikringsskapet er plassert i gangen i hovedetasjen og er utstyrt med skrusikringer og jordfeilbryter.

Det er fjøs på eiendommen. Fjøsset har vedlikeholdsbehov og betydelig slitasje på tak, kledning og øvrige konstruksjoner iht. tilstandsrapporten uten at det er tilstandsvurdert. Fjøsset er oppført som SEFRAK. Les mer under "SEFRAK/verneklasse" for nærmere informasjon.

Dette er en eiendom for deg som ser mulighetene og ønsker et prosjekt med ett godt utgangspunkt! Boligen har behov for renovering og modernisering, men med riktig oppgradering kan eiendommen utvikles til et hyggelig og funksjonelt hjem. Eiendommen byr på gode muligheter for å sette sitt eget preg på både bolig og uteområder.

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

Bjergaveien fra Skøelv og ut forbi eiendommen er kommunen i gang med utbedring. Kommunen har før sommeren satt i gang med grunnarbeidet og veien skal være ferdig asfaltert i løpet av høsten.

Parkering

Det er biloppstillingsplass på eiendom, parkering gjøres på egen grunn.

Modernisering og påkostninger

2026: Byttet varmepumpe i kjelleren.

2023: Oppført veranda.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Boligen selges med fullmektig og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny servant, innredning, toalett og dusjkabinett montert ca 2016 av rørlegger Finnsnes. Husker ikke hvilket firma.

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: Bygd terrasse i 2023 som egeninnsats ved hjelp fra familie.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det har blitt montert jordfeilbryter for kurs nr 2 av el firma Sørreisa. Husker ikke år eller navn på firma. Husker ikke om jeg har mottatt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Sannsynligvis samtidig som arbeidet ble utført i forrige punkt, men kan ikke si dette med sikkerhet.

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: Montert ny vannpumpe i kjeller i 2026, tror det var Svendsen Rør. Kan prøve å finne kvittering.

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

Ja. Beskriv: Vann fra egen brønn og egen septik.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert luft til luft varmepumpe av godkjent installatør for ca 4 år siden. Husker ikke hvem som utførte arbeidet, men tror det var William Sommers fra Målselv Varmepumpeservice.

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

Ja. Beskriv: Ingen kjente problem fra bad, men vaskerom er i grovkjeller og der er det noe sprekker i mur. Gammel vannpumpe lekket noe og ble byttet i år.

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)

Ja. Beskriv: Stedvis noe fuktinnsig i kjeller ved dør, men har ikke vært noe problem.

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

Ja. Beskriv: Et skadet stuevindu. Har sprekker, men

merker ikke noe varmetap. Burde byttes uansett.

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

Nei. Eventuell kommentar: Ingen problemer nå, men har kanskje vært tidligere siden elektriker har montert jordfeilbryter på den ene kursen.

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

Ja. Beskriv: Noe sprekker i mur.

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

Nei. Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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. Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Nei. Eventuell kommentar: Ny tilstandsrapport er under utarbeidelse.

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?

Forenklet verdivurdering fra 2011.

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

Nei. Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Nei. Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Nei. Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Ja. Beskriv: På kjøpskontrakt fra 15.12.2005 står følgende: Kjøper gis anledning å benytte sjøgrunn, samt reise naust av maks størrelse 6x7m på hovedbruk Gnr 36, B.nr 1. Kjøper gis også rett til bruk av adkomstvei til huset.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers

egenerklæringsskjema/tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Fredrik Tollefsen

Byggemåte

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE

TILGJENGELIG

UTVENDIG

Taktekking TG2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Eventuell lufting eller undertak er ikke verifisert. Taktekkingen er inspisert med bruk av drone.

Nedløp og beslag TG3

Utstyr på taket er av metall. Det er ikke mulig å vurdere pipen over tak.

Veggkonstruksjon TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TGIU

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsstidspunktet. Tilkomstluken lot seg ikke åpne, og kontroll er derfor ikke utført.

Vinduer TG3

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kjellerdør TG3

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG1

Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Utvendige trapper TG3

Utvendig trapp er utført med trinn og repos av galvanisert strekkmetall. Rekkverk og bærende konstruksjon er utført i stål/metall. Trappen er fundamentert på betong ved nedre del og er tilknyttet inngangspartiet ved øvre repos.

INNENDIG

Innvendige Overflater TG2

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG3

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn på kjøkkenet. Sotluken er plassert i kjelleren.

Rom Under Terreng TG2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Innvendige trapper TG2

Boligen har malte tretrapper.

Innvendige dører TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gnagere TG2

Det er funnet spor etter mus/gnagere i kjelleren. Dette kan medføre risiko for lukt, skade på bygningsdeler og behov for tiltak for å hindre videre inntrenging. Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Funnene er gjort på befaringsstidspunktet.

VÅTROM

Kjeller Vaskerom Generell TG3

Vaskerommet i Kjelleren har pusset mur på vegger og gulv. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Stoppekran og vannpumpe er plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Kjeller Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1.etasje Bad Generell TG3

Badet har belegg og malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Rekvirent opplyser at innredning, toalett og dusjkabinett er fra 2016. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

1.etasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra gangen. 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

1.etasje Kjøkken Overflater og innredning TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til Kjøleskap og komfyr.

1.etasje Kjøkken Avtrekk TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekransen er plassert i kjeller. Rekvirent opplyser at vannpumpen er byttet i 2026.

Avløpsrør TG2

Det er avløpsrør av plast og jern.

Ventilasjon TG2

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

Varmepumpe TG2

Det er installert luft-til-luft varmpumpe i stuen. Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller. Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 gangen i 1.etasje og er utstyrt med skrusikringer og jordfeilbryter. Anlegget/kurser er dimensjonert 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 eltilsynsrapport 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. Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei Eier opplyser at det er lagt opp stikkontakter til kjelleren. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet.

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? Ukjent

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter 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 uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan

være store og fatale både ved brann.

TOMTEFORHOLD

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.

Grunnmur og fundamenter TG2

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold TG2

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

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, branntekniske forhold, rømningsveier og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Fjøs

Fjøs oppført i tømmerkonstruksjon med saltak tekket med metallplater. Bygningen har vedlikeholdsbehov, med betydelig slitasje på tak, kledning og øvrige konstruksjoner. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere enn hva som er forevist på visning. Løsøre som er forevist på visning vil medfølge, dette inkluderer en åpen båt, samt diverse verktøy og redskap i fjøset. Ved ønske om at noe av innbo medfølger kan dette avtales. Selger tar forbehold om å hente ut personlige eiendeler og eiendeler som har affeksjonsverdi før overtakelse.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i NEF sin 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 består av én bruksenhet som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er E

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Boligen selges med fullmektig og selger har dermed ikke kjennskap til boligens strømforbruk eller kostnader. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen oppvarmes med panelovner, stråleovn på badet og luft til luft varmepumpe i stuen og kjelleren.

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

Informasjon om strømforbruk

Boligen selges med fullmektig og selger har dermed ikke kjennskap til boligens strømforbruk eller kostnader. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 743,- pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, slamavgift og feie- og tilsynsavgift.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 000,- pr år.

Brøyting fra hovedvei og opp til eiendommen må påregnes.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 280 741,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 1 122 962,- 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

Tryg

Polisenr: 6442346

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er ikke tilknyttet fiber. I følge Telenor sin nettside kan de levere trådløst fiber og TV til denne adressen. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 446 kvm (Eiertomt)

Tomten har adkomst via gruset innkjørsel og består av boligen, fjøset samt biloppstillingsplass på egen grunn. Eiendommen er omgitt av gressarealer, trær og busker som bidrar til et grønt og naturnært preg. De frodige omgivelsene gir gode muligheter for å etablere uteområder etter egne ønsker og behov.

Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, fylkesvei 211. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en landlig og naturskjønn beliggenhet i Bjørga i Sørreisa kommune, omgitt av skog og flotte naturområder. Boligen ligger tilbaketrukket fra Bjørgaveien med fjøset som ligger mellom huset og veien.

Området byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt, med nærhet til turterreng, fiske- og jaktmuligheter samt øvrige aktiviteter i vakre nordnorske omgivelser. Her får du en fin kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til nødvendige servicetilbud med en kort kjøretur til Sørreisa. Sørreisa sentrum tilbyr blant annet dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Det er også gode forbindelser videre til Finnsnes og Bardufoss. Dette er en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo naturnært, samtidig som hverdagslige fasiliteter er lett tilgjengelige.

Bebyggelse

Eiendommen er bebyggt med enebolig og fjøs.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Sildvika med linje 120 og 325. Bardufoss lufthavn kan nås på ca. 30 minutter med bil.

Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager

Barnehager:

Bjørkli private barnehage (0-4 år)

Brekka barnehage (1-5 år)

Gjerdsetta barnehage (1-5 år)

Skoler:

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl.)

Sørreisa barneskole (1-7 kl.)

Senja vgs. Finnfjordbotn

Nordborg videregående skole

Sport/fritid:

Skøelv stadion

Feel24 Sørreisa

Sørreisa Tøy & Bøy

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det fremkommer ikke av Matrikkelbrevet fra kommunen hvilket byggeår boligen har. Matrikkelen ble utskilt fra hovedbruket gnr.36, bnr.1 den 07.03.2005. Selger informerer om at boligens byggeår er rundt 1960-tallet. Megler kan ikke verifisere boligens nøyaktige byggeår ut fra tilgjengelig informasjon, byggeår kan derfor avvike fra faktiske byggeår. Takstmann har satt byggeår til ukjent i sin rapport.

Det forefinnes ikke byggetegninger eller ferdigattest/brukstillatelse for boligen eller fjøs. Plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965, de kommunale arkiver er ofte mangelfulle før og rundt denne perioden. Det utstedes heller ikke ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Megler verifisere om dagens rom er godkjent for varig opphold eller at innredede soverom er godkjent som soverom. Dette er ikke ensbetydende med at samtlige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Fjøset er registrert i SEFRAK-registeret. Les mer under "verneklasse/sefrak".

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst over privat vei fra Bjørgaveien (kommunal vei). Det er tinglyst adkomstrett fra Bjørgaveien til eiendommen over hovedbruket gnr 36 bnr 1.

Boligen har privat vannforsyning fra egen bønn. Varmepumpen er plassert i kjelleren, vannpumpen ble byttet i 2026. Det er ikke opplyst at det har vært kostnader tilknyttet brønnen. Boligen selges med fullmektig og selger har dermed ikke kjennskap til boligens faktiske kostnader.

Boligen har privat septiktank som tømmes av kommunen, den ble sist tømt våren 2026. Det foregår en nasjonal kartlegging av private avløp som utføres lokalt av kommunene. Det kan derfor ikke utelukkes at en slik kartlegging kan føre til pålegg om utbedring av eksisterende avløpsløsning samt kostnader knyttet til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert, men ligger i område avsatt som landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) med spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, med Plan-ID: 1993004. Når eiendommen er regulert til LNF-område (Landbruk-, natur og friluftsområde) betyr det at all bebyggelse må søkes om til kommunen på den delen av eiendommen som er regulert til LNF. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Takstmann har i sin rapport beskrevet at eiendommen rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5526/36/18:

23.03.2009 - Dokumentnr. 206240 - Skjøte:

Bestemmelse om adkomstrett og bestemmelse om naustplass

Beskrivelse: Videreføring av rettigheten fra 02.05.2006.

02.05.2006 - Dokumentnr. 2049 - Bestemmelse om vei

Beskrivelse: Kjøper gis anledning til å benytte sjøgrunn, samt å reise naust av maks størrelse 6x7 meter på hovedbruk gnr.36, bnr.1. Kjøper gis også rett til bruk av adkomstvei til huset. Rett til å feste en nausttomt. Adkomstvei til huset går over hovedbruket gnr.36, bnr.1.

Servitutter kan utleveres ved forespørsel hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Fjøset er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark). Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

"Diverse" er et samlepunkt over forhold som interessenter bes være oppmerksom på. Megler gjør interessenter oppmerksom på følgende:

- Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger eller ferdigattest/brukstillatelse for boligen. Megler kan dermed ikke verifisere om rom er godkjent for varig opphold, eller om soverom er godkjent som soverom. Les mer under punktet "Ferdigattest/brukstillatelse".
- Fjøset er registrert i SEFRAK-registeret. Les mer under punktet "verneklasse/sefrak".
- Selger har informert om at veien fra Skøelv og forbi

eiendommen skal utbedres og asfalteres. Grunnarbeidet ble utført tidligere i sommer, mens arbeidet med asfaltering starter til høsten.

- Det er funnet spor etter mus/gnagere i kjelleren. Dette kan medføre risiko for lukt, skade på bygningsdeler og behov for tiltak for å hindre videre inntrenging. Les mer om det under utdrag fra tilstandsrapporten lengre ned i dette punktet.

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

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 ELLER MODERATE AVVIK

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK

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: Bygningen har ikke takrenner eller nedløp. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det skal være en godkjent, fastmontert takstige eller trinn på taket opp til skorsteinen. Takstiger som er festet med bøyler over mønet er ikke godkjent. Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak: Takrenner og nedløp bør monteres for å lede vann bort fra bygningen og hindre fuktskader på fasade og grunnmur. Godkjent, fastmontert takstige eller stigetrinn må etableres for å sikre trygg adkomst til pipe for feier, i henhold til forskriftskrav. Manglende adkomst kan føre til at feiing og tilsyn ikke kan utføres, noe som øker risikoen for brann og fyringsforbud. Snøfangere må monteres for å hindre at snø og is raser ned fra taket og utgjør fare for personer og eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer

Vurdering av avvik: Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmen utvendig.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget. Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene. Dette kan føre til at vann driver inn til skulte deler av konstruksjonen. 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. Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering. Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vingvinduer fungerer ikke tilfredsstillende. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist vindu med punkterte og sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandlingen på vinduer og karmen bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid. Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader. Det bør etableres oppbrett i endene av vannbrettbeslagene for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene. Flate eller aldrende pakninger bør skiftes for å bedre tettheten rundt vinduene. Dette kan redusere trekk, kondens og fuktbelastning på karm og innvendige overflater. Fuktmerkene indikerer kondensproblematikk på glassflatene. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere tiltak som bedre ventilasjon og nødvendig vedlikehold. Manglende funksjon på sikkerhetslås som skal hindre full åpning av toppsvingvinduer kan medføre risiko for personskafe, særlig for barn. Det anbefales å utbedre sikkerhetslåsene slik at vinduene får tilfredsstillende sikring og funksjon. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Vinduer med punkterte og sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader og varmetap. Kostnadsestimatet er for utbedring av vindu med sprukne/punkterte glassruter og vinduer med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjellerdør

Vurdering av avvik: Kjellerdøren har råteskader. Det anbefales utbedring eller utskifting for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak: Kjellerdøren må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for ytterligere skade på dør og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Det er registrert skjevheter i trappen. Søylen mot betong er løsnet.

Konsekvens/tiltak: Løsnet søyle mot betongfundament kan gi redusert understøttelse og stabilitet. Innfestingen

må utbedres, og fundament/søyle bør kontrolleres for skader eller korrosjon for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for personskade.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 26mm høydeforskjell i stuen og ca. 31mm på kjøkkenet. På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 21mm høydeforskjell på soverommet og 15 mm i gangen. Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Det er foretatt fuktmålinger mot etasjeskillet fra kjeller. Målingene viser fuktinnhold på ca. 20 vektprosent i treverk. Det er registrert symptomer på sopp i etasjeskillet. Konsekvens/tiltak: Knirk og høydeforskjeller i gulvet kan gi redusert brukskomfort og være tegn på bevegelser i etasjeskillet. Forholdet bør kontrolleres nærmere. Målt fuktinnhold og symptomer på sopp gir risiko for videre soppvekst og utvikling av råte dersom fuktbelastningen vedvarer. Årsak til fukt må avklares, og det må gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot etasjeskillet. Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avvikene og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Feieluke er skadet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Feieluken må skiftes ut eller repareres for å sikre trygg bruk av ildstedet. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannfare. Det må monteres ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet for å beskytte mot glør og varmeutvikling. Sprekker og riss i pipen må utbedres av fagperson for å hindre røyk- og branngjennomgang. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på pipen er passert, bør det vurderes rehabilitering eller ytterligere undersøkelser for å sikre fortsatt sikker bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for brann, røyklekkasje og skade på bygningen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom Kjeller Vaskerom Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Vaskerommet må oppgraderes slik at

det tilfredsstiller dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og dokumentasjon på utført arbeid. Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skjulte feil, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. etasje Bad Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg. Kun halve veggene har tettesjikt, mens resterende veggflater består av malte plater. Det foreligger 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 utettheter. Vinylbelegg er lagt over sluket, noe som gjør det umulig å inspisere sluket visuelt. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Fallforhold på gulvet er ikke vurdert siden sluket ligger under vinylbelegget. Det anbefales at dette vurderes nærmere ved eventuell oppgradering/renovering. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Ventilasjonen skjer kun via naturlig ventilasjon gjennom klaffeventil i pipeløp. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing. Det må gjennomføres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). TG 3 er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering 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 risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinettet, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
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 for taktekkingen er passert. Det er registrert rust på taktekkingen. Overgangen mellom taktekkingen på tilbygget og veggene på opprinnelig bygningsdel er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak: Taktekkingen har alder som gir usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og planlegging av vedlikehold eller utskifting bør påregnes for å unngå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Rust på taktekkingen kan utvikle seg og gi redusert

levetid samt økt risiko for utettheter. Rustangrep bør kontrolleres og utbedres for å forhindre videre forringelse og potensielle vannskader. Feil utførelse i overgangen mellom taktekking på tilbygget og veggen på opprinnelig bygningsdel gir økt risiko for vanninntrengning i vegg- og takkonstruksjon. Overgangen bør kontrolleres nærmere og utbedres med egnet beslagløsning for å sikre tett overgang og redusere risiko for fuktskader.

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er registrert værslitt overflatebehandling på fasaden. Det er stedvis registrert råteskader i kledningen. Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales å etablere en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å sikre utlufting av kondens som kan oppstå på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også bidra til å drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter. Det er ikke registrert gnagersperre ved hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak:

Dører

Vurdering av avvik: Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmen utvendig. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke etablert beslag over balkongdøren, og utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold av overflatebehandling på dører og karmen for å hindre videre forvitring og redusert levetid. Det bør etableres beslag over balkongdøren, og utvendig omramming bør tilpasses slik at den ikke støter mot vannbrettbeslaget. Manglende beslag og feil utførelse kan føre til vanninntrengning og påfølgende skader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

Innvendige Overflater

Vurdering av avvik: Vegger og overflater på loftet er delvis fjernet og fremstår ikke ferdigstilt. Det er usikkert om utførte endringer på loftetasjen har berørt bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak: Vegger og overflater på loftet bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende bruk og estetikk. Det anbefales å undersøke nærmere om endringene på loftet har påvirket bærende konstruksjoner, da dette kan medføre risiko for svekket stabilitet i bygningen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik: På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller

fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimate negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. I kjelleren er det observert saltutslag på vegger og gulv. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv. Det er registrert sopp- og fuktskader på utforede vegger. Hulltaking er utført fra boden, og fuktmålinger viser ca. 24 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. Kjelleren har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktpåkjenningen fra grunnen. Sopp- og fuktskadet materiale må fjernes, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres for å unngå videre skader og dårlig inneklimate. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere sopp- og fuktskader, forringelse av bygningskonstruksjoner og dårlig inneklimate. Kostnadsestimatet er beregnet for fjerning av organiske materialer på gulv og vegger. Det anbefales at treverk i kjeller mot gulv og vegger fjernes, og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med kontrollert ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det er registrert at trappene er bratt, smal og har lav fri høyde ved etasjeskillet. Det er registrert en del slitasje på trappene.

Konsekvens/tiltak: Bratt, smal trapp med lav fri høyde gir redusert brukskomfort og økt risiko for fallulykker. Ved eventuell oppgradering eller utskifting bør trappenes utforming vurderes samlet for å oppnå bedre sikkerhet og funksjonalitet.

Innvendige dører

Vurdering av avvik: Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Disse dørene bør justeres.

Konsekvens/tiltak: Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dørblad og karm. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje på dør og karm.

Gnagere

Vurdering av avvik: Det er funnet spor etter mus/gnagere i kjelleren. Dette kan medføre risiko for lukt, skade på bygningsdeler og behov for tiltak for å hindre videre inntrengning.

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

Kjøkken Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er registrert overflateslitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak: Slitasjen har hovedsakelig betydning for brukspreg og estetikk. Vedlikehold eller utskifting av deler av innredningen bør påregnes over tid for å opprettholde funksjon og utseende.

Kjøkken Avtrekk

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilatoren er passert, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting eller vedlikehold.

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 er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak: Manglende eller utilstrekkelig lufting kan gi luktproblemer, dårlig avrenning og undertrykk i avløpssystemet. Lufting av avløpsanlegget bør kontrolleres og utbedres for å unngå slike problemer. Avløpsledningene har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Utskifting eller fornying bør planlegges for å redusere risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Rustskader på avløpsrør av jern gir økt risiko for lekkasje, redusert godstykkelse og fremtidig funksjonssvikt. Avløpsanlegget bør gjennomgås av fagkyndig for vurdering av lufting, alder og rustskader. Utbedring eller utskifting av deler av anlegget bør påregnes.

Ventilasjon

Vurdering av avvik: Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Konsekvens/tiltak: Overstrømningsmulighetene mellom rommene bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for fuktskader.

Varmepumpe

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til redusert effekt, høyere energibruk og kortere levetid på varmepumpen. Service bør utføres av fagkyndig dersom dette ikke er gjort i senere tid.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Det bør etableres fast el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten, som kan føre til brann. Varmtvannstanken er over 20 år, noe som medfører at forventet gjenværende restlevetid er usikker. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Type, alder og løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur er ukjent. Det er ut ifra observasjoner og avvik påvist i kjeller indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon. Oppgradering av drenering og fuktsikring bør vurderes.

Konsekvens/tiltak: Manglende påvist fuktsikring gir økt risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Ukjent løsning og alder gir usikkerhet rundt dreneringens funksjon og restlevetid, noe som øker risikoen for skjulte skader og fremtidige problemer. Alder og indikasjoner på begrenset funksjon tilsier at oppgradering av drenering og fuktsikring bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser i grunnmur bør kontrolleres nærmere og følges over tid for å avklare om det er utvikling, da slike sprekker kan være tegn på bevegelser eller setninger i murverket og i verste fall føre til svekkelser i konstruksjonen. Løs puss bør fjernes, og muroverflater utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og frost, slik at ytterligere skader og avflassing unngås.

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 etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen. Konsekvensen av mangelfull bortledning av overvann er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Følgende punkter har fått TGIU (ikke undersøkt/ikke tilgjengelig):

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Manglende inspeksjonsmulighet gjør at konstruksjonsoppbygging, lufting og eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan kontrolleres. Det bør etableres inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen slik at konstruksjonen kan undersøkes før salg, for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Vaskerom Kjeller Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Om elektrisk anlegg og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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.

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det er mangler på håndlukkerutstyr og røykvarslrutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til altanen. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper, og rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav. Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres godkjent håndlukkerutstyr og røykvarslrutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å redusere risikoen for personskade og tap av verdier ved brann. Det bør monteres rekkverk på innvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, samt rekkverk på utvendig trapp til altanen. Rekkverkshøyden bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader på bygning og eiendom ved eventuell flom. Beliggenhet innenfor marin grense betyr at marine avsetninger kan forekomme, men kartgrunnlaget viser ikke en klassifisert faregrad for eiendommen. Grunnforhold bør vurderes nærmere ved terrenginngrep, graving eller andre tiltak som kan påvirke stabiliteten, for å unngå risiko for setningsskader eller ras. Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelle tiltak bør iverksettes basert på de målte radonverdiene, for å redusere helserisiko.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn](https://www.hjem.no/finn) 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 deknings salg 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. 55 000,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med trykket salgsoppgave kr. 22 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:

Fotopakke premium kr. 11 875,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 123 175,- 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

Selgers egenerklæringsskjema datert 31.08.26

Tilstandsrapport datert 30.06.26

Situasjonskart

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 31. august 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.

Bjergaveien 400

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl...) 126 elever, 11 klasser	11 min	9.2 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.) 260 elever, 21 klasser	11 min	9.2 km
Senja vgs. Finnjordbotn 270 elever, 11 klasser	25 min	23.5 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	30 min	27.4 km

Sport

Skøelv skole	5 min
Skøelv stadion	5 min
Feel24 Sørreisa	10 min
Sørreisa Tøy & Bøy	10 min

Offentlig transport

 Sildvika Linje 120, 325	1 min 	0.1 km
 Bardufoss lufthavn	32 min 	

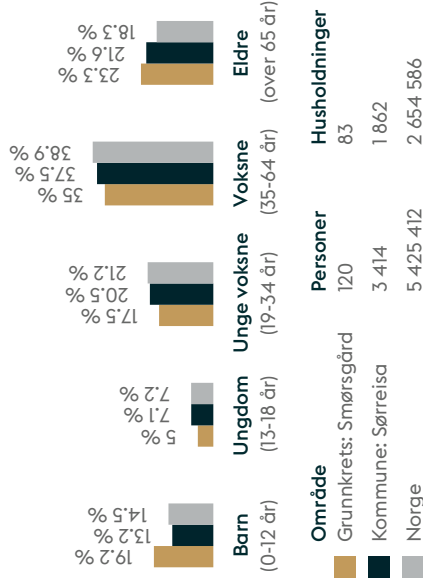
Barnehager

Bjørkli private barnehage (0-4...) 11 barn	5 min	4.5 km
Brekka barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min	7.3 km
Gjerdsletta barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min	10 km

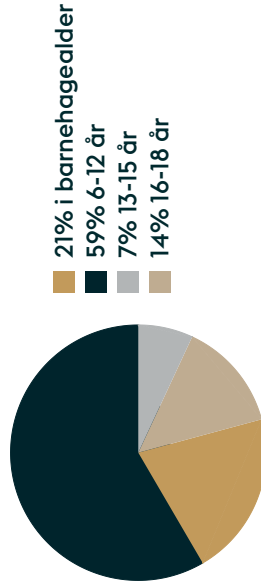
Dagligvare

Coop Extra Sørreisa	10 min
Rema 1000 Sørreisa	11 min

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



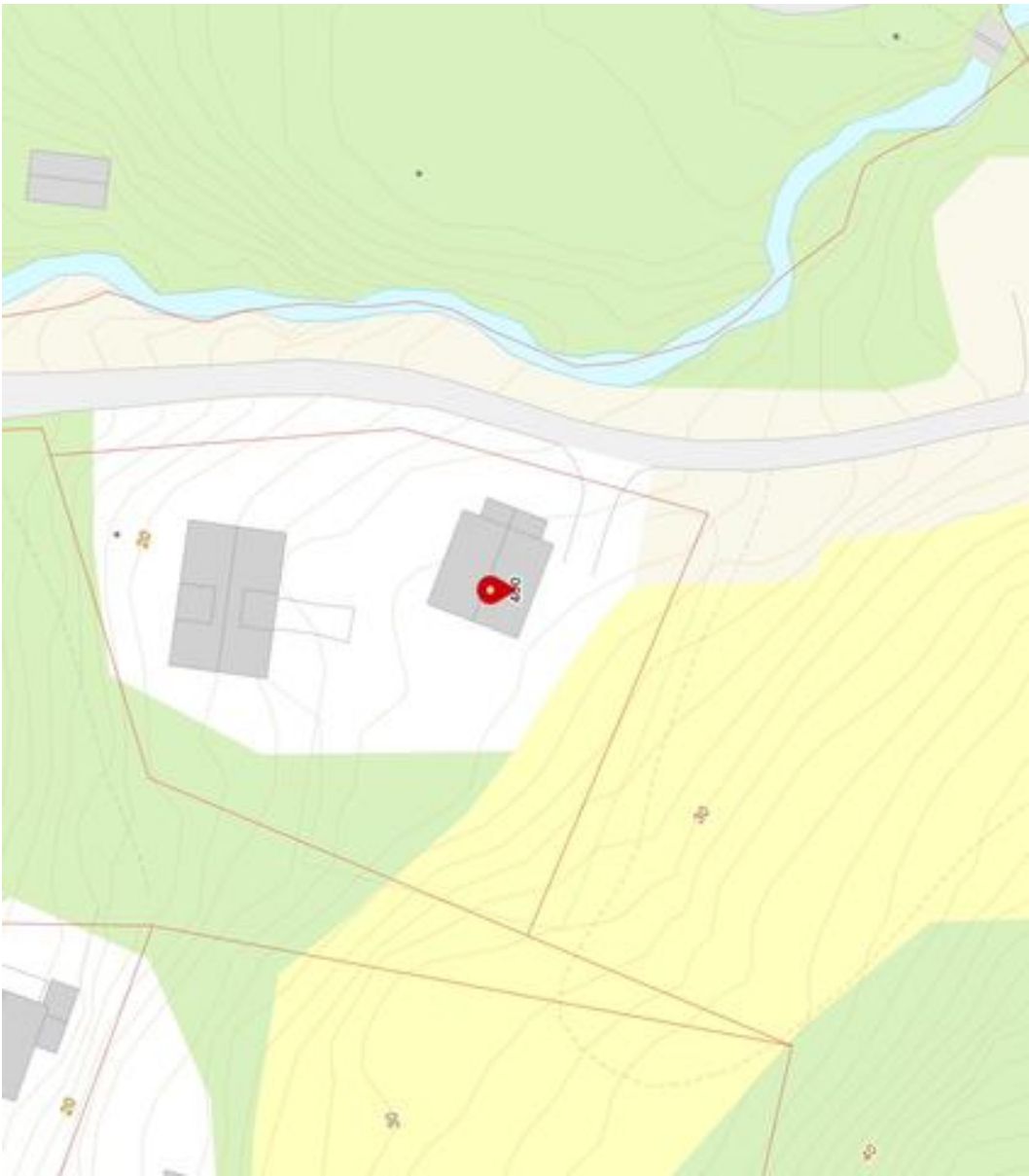
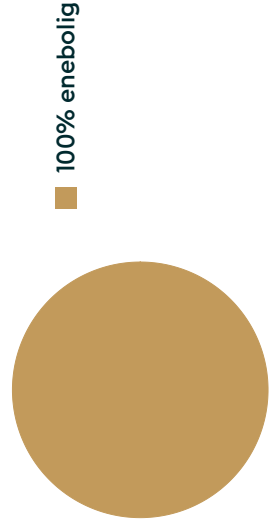
Ladepunkt for el-bil

 Coop Extra Sørreisa	10 min 
 Rema 1000 Sørreisa	11 min 

Sivilstand

	Norge	
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	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

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Bjørgaveien 400 , 9310 SØRREISA
 SØRREISA kommune
 gnr. 36, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 17.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22676-1003

Eiendomsverdi ref nr: WB3790

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Fredrik Tollefsen



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

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

Fredrik Tollefsen

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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

Våningshus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn på kjøkkenet. Sotluken er plassert i kjelleren.
Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i Kjelleren har pusset mur på vegger og gulv. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Stoppekran og vannpumpe er plassert i rommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har beleg og malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og jern.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.
Sikringsskap er plassert i gangen i 1. etasje og er utstyrt med skrusikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har betonggrunnmur.
Eiendommen ligger i skrående 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 forstøtningsmur samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for boligen ved befaringstidspunktet. Den bygningssakkyndige har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligens nåværende planløsning, bruk og utførelse er i samsvar med det som er godkjent av kommunen.

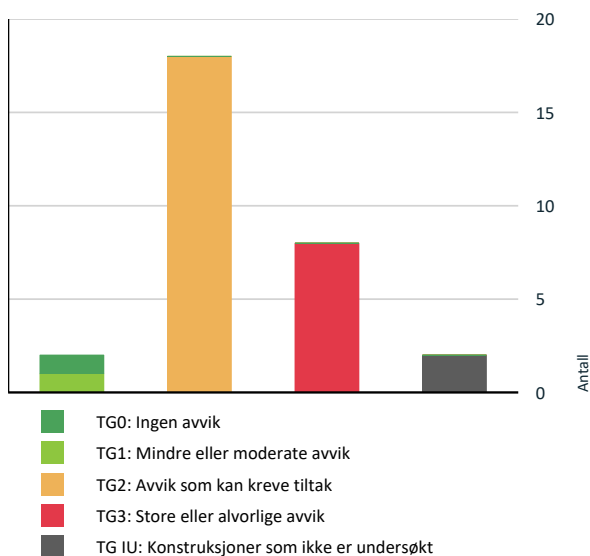
Manglende tegningsgrunnlag innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger avvik mellom faktisk utførelse og eventuelt godkjent bruk, slik som ulovlige bruksendringer, endringer i planløsning, eller endringer som kan ha betydning for brannceller og rømningsveier.

Det anbefales å innhente byggesaksdokumenter fra kommunens byggesaksarkiv, ut over standard meglerpakke, før eventuell handel, slik at det kan avklares om boligens nåværende utførelse er i samsvar med det som er eventuelt godkjent.

Den bygningssakkyndige har vurdert boligen visuelt ut fra det som er observert på befaringen, men uten tegninger som sammenligningsgrunnlag er det begrenset hvor grundig denne vurderingen kan gjøres.

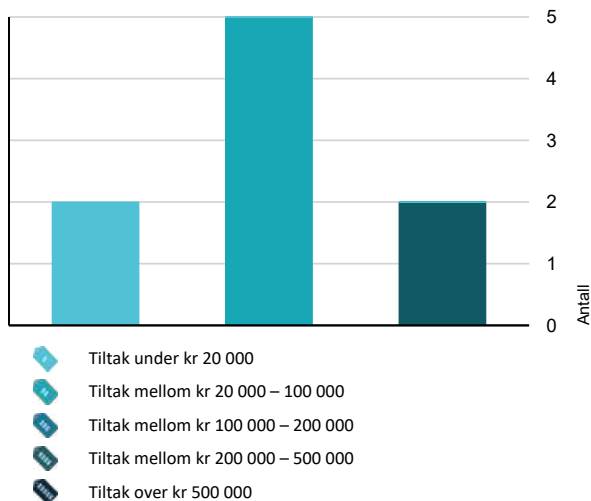
Sammendrag av boligens tilstand

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 Bjørn-Tore Hoel å utarbeide en tilstandsrapport for bolig over Bjørgaveien 400, 9310 SØRREISA. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten. BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil bli satt teknisk verdi for boligen. 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, regn og 15°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 med bruk av drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. Det var mye vegetasjon rundt boligen, noe som gjorde det utfordrende å vurdere fall.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

703 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har ikke takrenner eller nedløp.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det skal være en godkjent, fastmontert takstige eller trinn på taket opp til skorsteinen. Takstiger som er festet med bøyle over mønet er ikke godkjent.

Det er ikke montert snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på vinduer og karmen utvendig.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene. Dette kan føre til at vann driver inn til skulte deler av konstruksjonen.

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.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vingvinduer fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vindu med punkterte og sprukne glassruter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellerdøren har råteskader. Det anbefales utbedring eller utskifting for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen. Søylen mot betong er løsnet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 26mm høydeforskjell i stuen og ca. 31mm på kjøkkenet. På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 21mm høydeforskjell på soverommet og 15 mm i gangen.

Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

Det er foretatt fuktmålinger mot etasjeskillet fra kjeller. Målingene viser fuktinnhold på ca. 20 vektprosent i treverk.

Det er registrert symptomer på sopp i etasjeskillet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Feieluke er skadet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg. Kun halve veggene har tettesjikt, mens resterende veggflater består av malte plater. Det foreligger klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige aldersvekkelser.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utettheter. Vinylbelegg er lagt over sluket, noe som gjør det umulig å inspisere sluket visuelt.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert siden sluket ligger under vinylbelegget. Det anbefales at dette vurderes nærmere ved eventuell oppgradering/renovering.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Ventilasjonen skjer kun via naturlig ventilasjon gjennom klaffeventil i pipeløp. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekingen er passert.

Det er registrert rust på taktekingen.

Overgangen mellom taktekingen på tilbygget og vegg på opprinnelig bygningsdel er ikke fagmessig utført.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på fasaden.

Det er stedvis registrert råteskader i kledningen.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales å etablere en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å sikre utlufting av kondens som kan oppstå på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også bidra til å drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter.

Det er ikke registrert gnagersperre ved hjørnekasser.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmen utvendig.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke etablert beslag over balkongdøren, og utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger og overflater på loftet er delvis fjernet og fremstår ikke ferdigstilt.

Det er usikkert om utførte endringer på loftetasjen har berørt bærende konstruksjoner.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggene. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene.

I kjelleren er det observert saltutslag på vegger og gulv. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Det er registrert sopp- og fuktskader på utforede vegger. Hulltaking er utført fra boden, og fuktmålinger viser ca. 24 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Kjelleren har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at trappene er bratt, smal og har lav fri høyde ved etasjeskillet. Det er registrert en del slitasje på trappene.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Disse dørene bør justeres.

Innvendig > Gnagere [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er funnet spor etter mus/gnagere i kjelleren. Dette kan medføre risiko for lukt, skade på bygningsdeler og behov for tiltak for å hindre videre inntrengning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning til rom under terreng. Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Type, alder og løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur er ukjent. Det er ut ifra observasjoner og avvik påvist i kjeller indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon. Oppgradering av drenering og fuktsikring bør vurderes.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muoverflater.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert overflateslitasje på kjøkkeninnredningen.



Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilatoren er passert, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting eller vedlikehold.

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 mangler på håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til altanen. Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper, og rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

UTVENDIG

1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Eventuell lufting eller undertak er ikke verifisert. Taktekingen er inspisert med bruk av drone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekingen er passert.

Det er registrert rust på taktekingen.

Overgangen mellom taktekingen på tilbygget og veggen på opprinnelig bygningsdel er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekingen har alder som gir usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og planlegging av vedlikehold eller utskifting bør påregnes for å unngå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Rust på taktekingen kan utvikle seg og gi redusert levetid samt økt risiko for utettheter. Rustangrep bør kontrolleres og utbedres for å forhindre videre forringelse og potensielle vannskader.

Feil utførelse i overgangen mellom takteking på tilbygget og veggen på opprinnelig bygningsdel gir økt risiko for vanninntrengning i vegg- og takkonstruksjon. Overgangen bør kontrolleres nærmere og utbedres med egnet beslagløsning for å sikre tett overgang og redusere risiko for fuktskader.



Eksempel på avvik i utførelse mellom takteking og vegg.

1 TO 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utstyr på taket er av metall. Det er ikke mulig å vurdere pipen over tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har ikke takrenner eller nedløp.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det skal være en godkjent, fastmontert takstige eller trinn på taket opp til skorsteinen. Takstiger som er festet med bøyler over mønet er ikke godkjent.

Det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og nedløp bør monteres for å lede vann bort fra bygningen og hindre fuktskader på fasade og grunnmur.

Godkjent, fastmontert takstige eller stigetrinn må etableres for å sikre trygg adkomst til pipe for feier, i henhold til forskriftskrav. Manglende adkomst kan føre til at feiing og tilsyn ikke kan utføres, noe som øker risikoen for brann og fyringsforbud.

Snøfangere må monteres for å hindre at snø og is raser ned fra taket og utgjør fare for personer og eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takstigen er ikke godkjent.



Det er ikke etablert takrenner /nedløp.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på fasaden.

Det er stedvis registrert råteskader i kledningen.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales å etablere en gjennomgående luftspalte bak kledningen for å sikre utlufting av kondens som kan oppstå på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftspalten vil også bidra til å drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter.

Det er ikke registrert gnagersperre ved hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte kledningen mot ytterligere nedbrytning og forlenge levetiden.

Råteskader kan utvikle seg og gi redusert levetid på kledningen. Skadet kledning bør skiftes, og tilstøtende områder bør kontrolleres.

Det bør etableres luftspalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende lufting øker risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på kledningen, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Manglende musebånd øker risikoen for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler. Det anbefales å montere musebånd langs hele fasaden for å hindre adgang for skadedyr.

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskader.



Det er ikke etablert lufting bak kledningen.



Eksempel på hvor det ikke er etablert gnagersperre ved hjørnekasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Tilkomstluken lot seg ikke åpne, og kontroll er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende inspeksjonsmulighet gjør at konstruksjonsoppbygging, lufting og eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan kontrolleres. Det bør etableres inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen slik at konstruksjonen kan undersøkes før salg, for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert værslett overflatebehandling på vinduer og karmen utvendig.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Utvendige beslagsløsninger mangler oppbrett i endene av vannbrettbeslagene. Dette kan føre til at vann driver inn til skulte deler av konstruksjonen.

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.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vingvinduer fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vindu med punkterte og sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandlingen på vinduer og karmen bør utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid.

Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader.

Det bør etableres oppbrett i endene av vannbrettbeslagene for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Flate eller aldrende pakninger bør skiftes for å bedre tettheten rundt vinduene. Dette kan redusere trekk, kondens og fuktbelastning på karm og innvendige overflater.

Fuktmerkene indikerer kondensproblematikk på glassflatene. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere tiltak som bedre ventilasjon og nødvendig vedlikehold.

Manglende funksjon på sikkerhetslås som skal hindre full åpning av toppsvingvinduer kan medføre risiko for personskafe, særlig for barn. Det anbefales å utbedre sikkerhetslåsene slik at vinduene får tilfredsstillende sikring og funksjon.

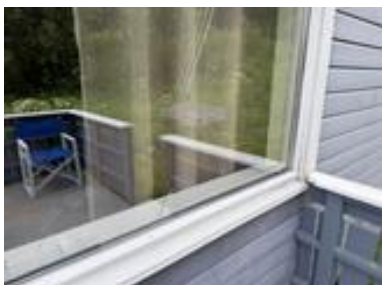
Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Vinduer med punkterte og sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader og varmetap.

Kostnadsestimatet er for utbedring av vindu med sprukne/punkterte glassruter og vinduer med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skadet glass.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksempel på innvendig fuktmerker.



Eksempel på vindu med råteskade i kjeller.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling på dører og karmen utvendig.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke etablert beslag over balkongdøren, og utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av overflatebehandling på dører og karmen for å hindre videre forvitring og redusert levetid.

Det bør etableres beslag over balkongdøren, og utvendig omramming bør tilpasses slik at den ikke støter mot vannbrettbeslaget. Manglende beslag og feil utførelse kan føre til vanninntrengning og påfølgende skader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er ikke vannbrettbeslag over balkongdøren.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksempel av omramming som støter mot vannbrettbeslaget.

Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellerdøren har råteskader. Det anbefales utbedring eller utskifting for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdøren må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for ytterligere skade på dør og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på råteskade i karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført med trinn og repos av galvanisert strekkmetall. Rekkverk og bærende konstruksjon er utført i stål/metall. Trappen er fundamentert på betong ved nedre del og er tilknyttet inngangspartiet ved øvre repos.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen.
Søylen mot betong er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsnet søyle mot betongfundament kan gi redusert understøttelse og stabilitet. Innfestingen må utbedres, og fundament/søyle bør kontrolleres for skader eller korrosjon for å unngå ytterligere svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for personskafe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde.



Eksempel på innfesting av søyle som er løsnet.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvedig er det gulv av furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvedige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger og overflater på loftet er delvis fjernet og fremstår ikke ferdigstilt.
Det er usikkert om utførte endringer på loftetasjen har berørt bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger og overflater på loftet bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende bruk og estetikk.
Det anbefales å undersøke nærmere om endringene på loftet har påvirket bærende konstruksjoner, da dette kan medføre risiko for svekket stabilitet i bygningen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 26mm høydeforskjell i stuen og ca. 31mm på kjøkkenet. På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 21mm høydeforskjell på soverommet og 15 mm i gangen.

Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

Det er foretatt fuktmålinger mot etasjeskillet fra kjeller. Målingene viser fukttinnhold på ca. 20 vektprosent i treverk.

Det er registrert symptomer på sopp i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk og høydeforskjeller i gulvet kan gi redusert brukskomfort og være tegn på bevegelser i etasjeskillet. Forholdet bør kontrolleres nærmere.

Målt fukttinnhold og symptomer på sopp gir risiko for videre soppvekst og utvikling av råte dersom fuktbelastningen vedvarer. Årsak til fukt må avklares, og det må gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot etasjeskillet.

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner.

Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avvikene og prosjektering av eventuelle tiltak.

Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på forekomst av sopp.



Eksempel på forhøyet fuktmåling mot bjelkelaget fra kjeller.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn på kjøkkenet. Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Feieluke er skadet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feieluken må skiftes ut eller repareres for å sikre trygg bruk av ildstedet.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale må økes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannfare.

Det må monteres ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet for å beskytte mot glør og varmeutvikling.

Sprekker og riss i pipen må utbedres av fagperson for å hindre røyk- og branngjennomgang.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på pipen er passert, bør det vurderes rehabilitering eller ytterligere undersøkelser for å sikre fortsatt sikker bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for brann, røyklekkasje og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

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

I kjelleren er det observert saltutslag på vegger og gulv. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Det er registrert sopp- og fuktskader på utforede vegger. Hulltaking er utført fra boden, og fuktmålinger viser ca. 24 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Kjelleren har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktpåkjenningen fra grunnen.

Sopp- og fuktskadet materiale må fjernes, og årsaken til fuktinntrengningen må utbedres for å unngå videre skader og dårlig innneklima.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere sopp- og fuktskader, forringelse av bygningskonstruksjoner og dårlig innneklima.

Kostnadsestimatet er beregnet for fjerning av organiske materialer på gulv og vegger. Det anbefales at treverk i kjeller mot gulv og vegger fjernes, og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med kontrollert ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på saltutslag på vegger.



Eksempel på saltutslag i gulvet.



Eksempel på fukt i vegg/gulv.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at trappene er bratt, smal og har lav fri høyde ved etasjeskillet.

Det er registrert en del slitasje på trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bratt, smal trapp med lav fri høyde gir redusert brukskomfort og økt risiko for fallulykker. Ved eventuell oppgradering eller utskifting bør trappenes utforming vurderes samlet for å oppnå bedre sikkerhet og funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av trappen i 1. etasje.



Eksempel på lav fri høyde i trappen.



Overiktsbilde av trappen i kjeller.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Disse dørene bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dørblad og karm. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje på dør og karm.

Gnagere

Beskrivelse

Gnagere/mus

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Funnene er gjort på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er funnet spor etter mus/gnagere i kjelleren. Dette kan medføre risiko for lukt, skade på bygningsdeler og behov for tiltak for å hindre videre inntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Eksempel på avføring etter gnagere i kjelleren.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i Kjelleren har pusset mur på vegger og gulv. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Stoppekran og vannpumpe 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skjulte feil, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Eldre jernsluk i gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Badet har belegg og malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning

Tilstandsrapport

med servant. Rekvirent opplyser at innredning, toalett og dusjkabinett er fra 2016.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg. Kun halve veggen har tettesjikt, mens resterende veggflater består av malte plater.
Det foreligger klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvinkelser.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utettheter.
Vinylbelegg er lagt over sluket, noe som gjør det umulig å inspisere sluket visuelt.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert siden sluket ligger under vinylbelegget. Det anbefales at dette vurderes nærmere ved eventuell oppgradering/renovering.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Ventilasjonen skjer kun via naturlig ventilasjon gjennom klaffeventil i pipeløp. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

Det må gjennomføres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). TG 3 er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering 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 risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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 utett rørgjennomføring i vegg.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra gangen. 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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til Kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert overflateslitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasjen har hovedsakelig betydning for brukspreg og estetikk. Vedlikehold eller utskifting av deler av innredningen bør påregnes over tid for å opprettholde funksjon og utseende.



Overiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilatoren er passert, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting eller vedlikehold.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er plassert i kjeller. Rekvirent opplyser at vannpumpen er byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og jern.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan gi luktproblemer, dårlig avrenning og undertrykk i avløpssystemet. Lufting av avløpsanlegget bør kontrolleres og utbedres for å unngå slike problemer.

Avløpsledningene har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Utskifting eller fornying bør planlegges for å redusere risikoen for plutselige skader og lekkasjer.

Rustskader på avløpsrør av jern gir økt risiko for lekkasje, redusert godstykkelse og fremtidig funksjonssvikt. Avløpsanlegget bør gjennomgås av fagkyndig for vurdering av lufting, alder og rustskader. Utbedring eller utskifting av deler av anlegget bør påregnes.

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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende service kan føre til redusert effekt, høyere energibruk og kortere levetid på varmepumpen. Service bør utføres av fagkyndig dersom dette ikke er gjort i senere tid.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør etableres fast el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten, som kan føre til brann.

Varmtvannstanken er over 20 år, noe som medfører at forventet gjenværende restlevetid er usikker. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

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 gangen i 1. etasje og er utstyrt med skrusikringer og jordfeilbryter.

Anlegget/kurser er dimensjonert 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.

Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier opplyser at det er lagt opp stikkontakter til kjelleren. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidet.

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?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter 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 uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sikringsapp.



Oversiktsbilde av inntakssikring.



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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Type, alder og løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur er ukjent.

Det er ut ifra observasjoner og avvik påvist i kjeller indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Oppgradering av drenering og fuktsikring bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende påvist fuktsikring gir økt risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.

Ukjent løsning og alder gir usikkerhet rundt dreneringens funksjon og restlevetid, noe som øker risikoen for skjulte skader og fremtidige problemer.

Alder og indikasjoner på begrenset funksjon tilsier at oppgradering av drenering og fuktsikring bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader.

Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmur bør kontrolleres nærmere og følges over tid for å avklare om det er utvikling, da slike sprekker kan være tegn på bevegelser eller setninger i murverket og i verste fall føre til svekkelser i konstruksjonen.

Løs puss bør fjernes, og muroverflater utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og frost, slik at ytterligere skader og avflassing unngås.



Eksempel på murpuss som mangler.



Eksempel på sprekk i grunnmur.



Eksempel på sprekk i grunnmur.

Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terrenng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Konsekvensen av mangelfull bortledning av overvann er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

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

Tilstandsrapport

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, branntekniske forhold, rømningsveier og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. 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 mangler på håndlukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er ikke montert rekkverk på innvendige trapper, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til altanen. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper, og rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det må monteres godkjent håndlukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å redusere risikoen for personskade og tap av verdier ved brann.

Det bør monteres rekkverk på innvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, samt rekkverk på utvendig trapp til altanen. Rekkverkshøyden bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader på bygning og eiendom ved eventuell flom.

Beliggenhet innenfor marin grense betyr at marine avsetninger kan forekomme, men kartgrunnlaget viser ikke en klassifisert faregrad for eiendommen. Grunnforhold bør vurderes nærmere ved terrenginngrep, graving eller andre tiltak som kan påvirke stabiliteten, for å unngå risiko for setningsskader eller ras.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelle tiltak bør iverksettes basert på de målte radonverdiene, for å redusere helserisiko.

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Fjøs oppført i tømmerkonstruksjon med saltak tekket med metallplater. Bygningen har vedlikeholdsbehov, med betydelig slitasje på tak, kledning og øvrige konstruksjoner.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	1 700 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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

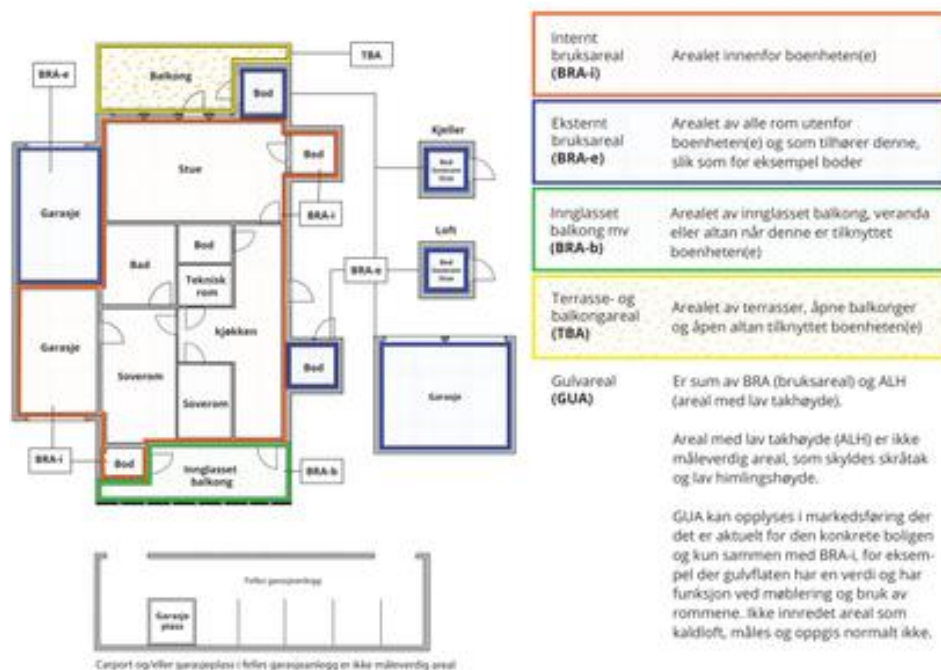
Hva er målverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	51			51	
1.etasje	54			54	15
Loft	46			46	
SUM	151				15
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, gang, bod 3, gang 2, vaskerom, bod 3		
1.etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, gang m/trapp		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for boligen ved befaringstidspunktet. Den bygningssakkyndige har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligens nåværende planløsning, bruk og utførelse er i samsvar med det som er godkjent av kommunen.

Manglende tegningsgrunnlag innebærer at det ikke kan utelukkes at det foreligger avvik mellom faktisk utførelse og eventuelt godkjent bruk, slik som ulovlige bruksendringer, endringer i planløsning, eller endringer som kan ha betydning for brannceller og rømningsveier.

Det anbefales å innhente byggesaksdokumenter fra kommunens byggesaksarkiv, ut over standard meglerpakke, før eventuell handel, slik at det kan avklares om boligens nåværende utførelse er i samsvar med det som er eventuelt er godkjent.

Den bygningssakkyndige har vurdert boligen visuelt ut fra det som er observert på befaringen, men uten tegninger som sammenligningsgrunnlag er det begrenset hvor grundig denne vurderingen kan gjøres.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	81			81	
SUM	81				
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Eivind Hoel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	36	18		0	1446.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bjørgaveien 400							
Hjemmelshaver Hoel Eivind							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Vannpumpe er plassert i kjelleren og forsyner boligen med vann fra brønnen.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbundet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Tinglyste/andre forhold

2006/2049-2/80 BESTEMMELSE OM VEG
02.05.2006 RETTIGHETSHAVER: KNR:5526 GNR:36 BNR:18
Bestemmelse om naustplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelse

2009/206240-2/200 BEST. OM ADKOMSTRETT
23.03.2009 RETTIGHETSHAVER: KNR:5526 GNR:36 BNR:18

2009/206240-3/200 BESTEMMELSE OM NAUSTPlass
23.03.2009 RETTIGHETSHAVER: KNR:5526 GNR:36 BNR:18
Med flere bestemmelser

2009/206240-5/200 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
23.03.2009 RETTIGHETSHAVER: KNR:5526 GNR:36 BNR:18
Rett til å benytte sjøgrunn.

For ytterligere informasjon vises det til grunnboksutskrift og de tinglyste dokumentene. Nærmere innhold, omfang og eventuelle begrensninger i rettighetene må avklares ved gjennomgang av de aktuelle servituttene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6442346			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.07.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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

rekkeverkshøyder/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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/WB3790>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

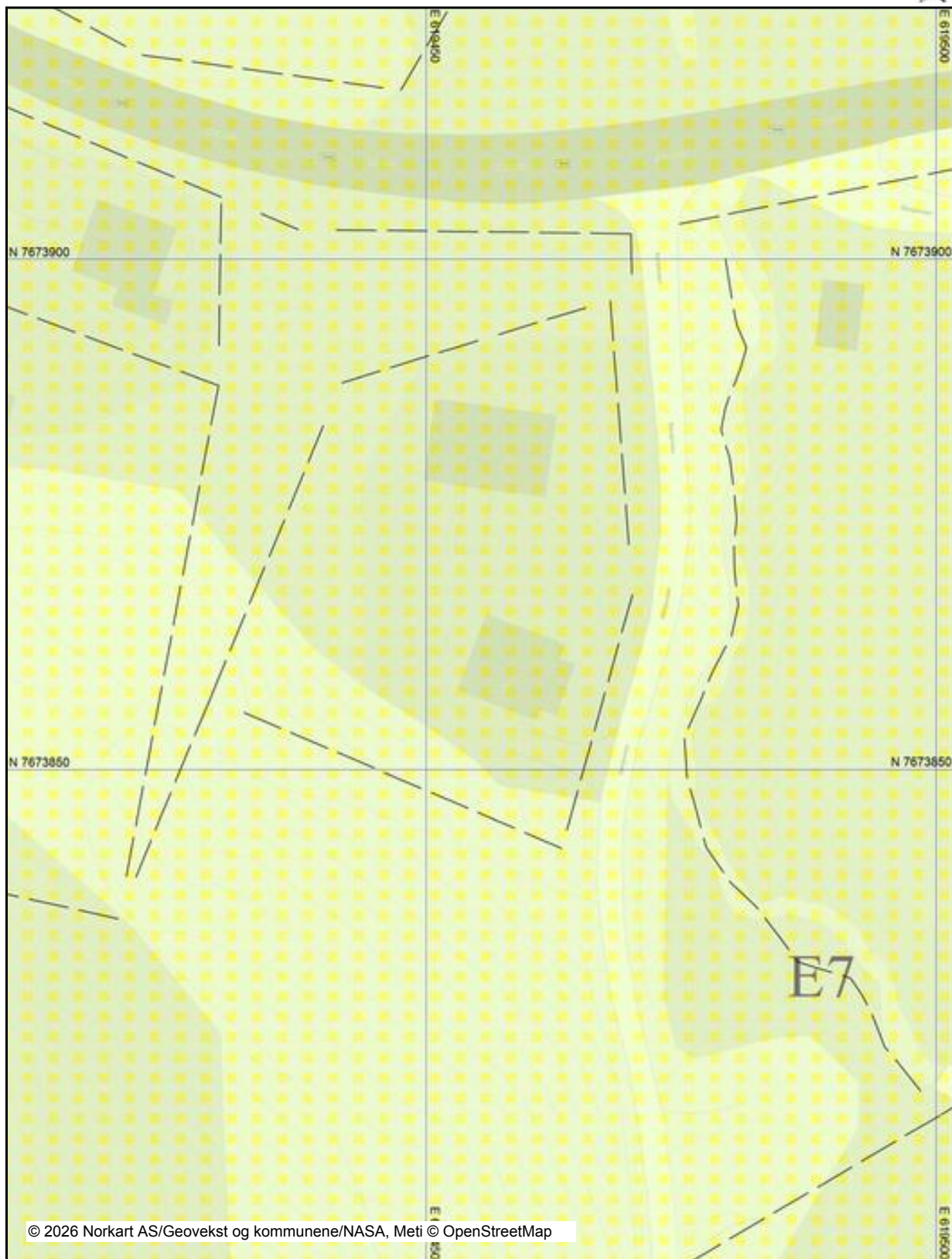


Bjørgaveien 400

Dato: 08.07.2026

Målestokk: 1:500

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

 LNF-område

 LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrense

 Eiendomsteig

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
28-0047/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjøgaveien 400, 9310 SØRREISA

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Eivind Hoel

Fullmektige
Bjørn-Tore Hoel for Eivind Hoel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. mai 2006

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: 6442346
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny servant, innredning, toalett og dusjkabinett montert ca 2016 av rørlegger Finnsnes. Husker ikke hvilket firma.

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

Nei

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

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: Bygd terrasse i 2023 som egeninnsats ved hjelp fra familie.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det har blitt montert jordfeilbryter for kurs nr 2 av el firma Sørreisa. Husker ikke år eller navn på firma. Husker ikke om jeg har mottatt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sannsynligvis samtidig som arbeidet ble utført i forrige punkt, men kan ikke si dette med sikkerhet.

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: Montert ny vannpumpe i kjeller i 2026, tror det var Svendsen Rør. Kan prøve å finne kvittering.

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: Vann fra egen brønn og egen septik.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert luft til luft varmpumpe av godkjent installatør for ca 4 år siden. Husker ikke hvem som utførte arbeidet, men tror det var William Sommers fra Målselv Varmepumpeservice.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ingen kjente problem fra bad, men vaskerom er i grovkjeller og der er det noe sprekker i mur. Gammel vannpumpe lekket noe og ble byttet i år.

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)

Ja

Beskriv: Stedvis noe fuktinnsig i kjeller ved dør, men har ikke vært noe problem.

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

Ja

Beskriv: Et skadet stuevindu. Har sprekker, men merker ikke noe varmetap. Burde byttes uansett.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer nå, men har kanskje vært tidligere siden elektriker har montert jordfeilbryter på den ene kursen.

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

Ja

Beskriv: Noe sprekker i mur.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny tilstandsrapport er under utarbeidelse.

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? Forenklet verdivurdering fra 2011.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som er kjent

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?

Ja

Beskriv: På kjøpskontrakt fra 15.12.2005 står følgende: Kjøper gis anledning å benytte sjøgrunn, samt reise naust av maks størrelse 6x7m på hovedbruk Gnr 36, B.nr 1. Kjøper gis også rett til bruk av adkomstvei til huset.

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.

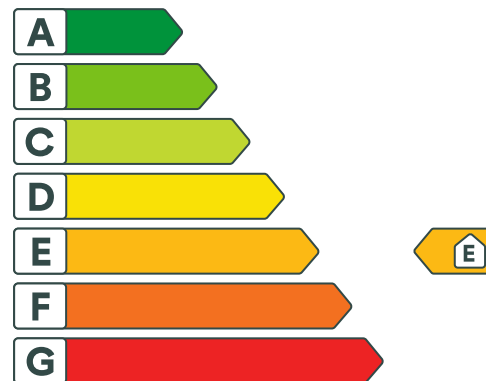
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 28-0047/26



Adresse Bjergaveien 400, 9310 SØRREISA	
Dato for energimerking 12.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-321171
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 141033840
Gårdsnummer 36	Bruksnummer 18
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 115,0 m²	Oppvarmet bruksareal 85,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
299,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
415,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 312 kWh



Bjørngaveien 400, 9310 SØRREISA



Detaljering

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

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

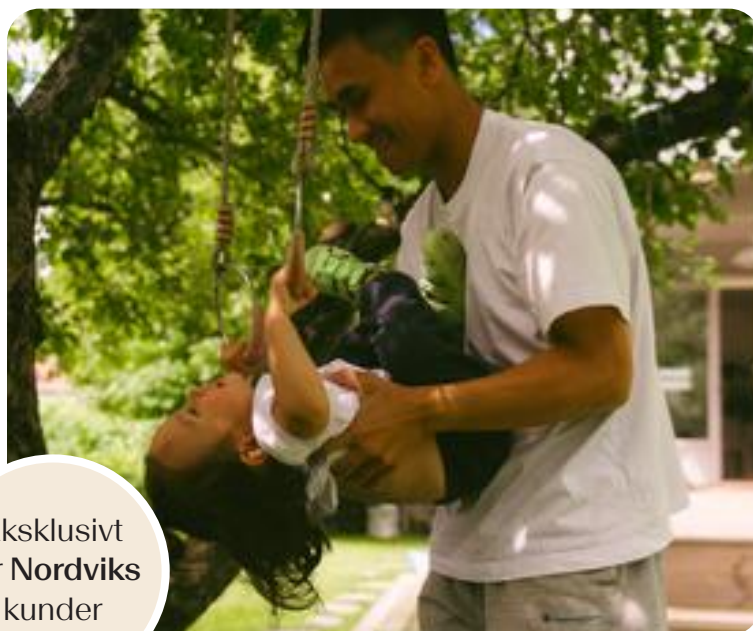
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg. Ønsker du å sende brev til oss må du sende det til Boks 20, 9305 Finnsnes.

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



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørgaveien 400 9310 SØRREISA
Matrikkel: Gnr 36, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Sørreisa 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 besøkt 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



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.

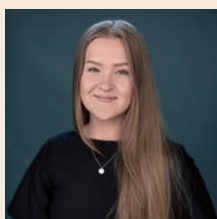
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



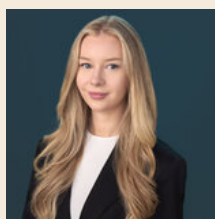
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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:

