Kjæsvika 28



Velkommen til

Kjæsvika 28



Salgsoppgaven produsert 6. november 2024

Senja

SENJA - Flott enebolig på Skaland med god utsikt, fire soverom og vaskerom

Prisantydning	2 950 000,-
Omkostninger	74 990,-
Totalpris	3 024 990,-
BRA-i	179 kvm
Totalt BRA	179 kvm
Soverom	4 (5)
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1975
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no


28





Kort fortalt

- Velkommen til Kjesvika 28, her presentert av Nordvik Finnsnes!

  På Senja finner du den flotte bygda Skaland og i Kjæsvika får du gode solforhold og nydelig sjøutsikt. Hjemmet går over to plan og byr på stue med utgang til veranda, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, spisestue, to bad som ble pusset opp i 2018, vaskerom, flere innvendige boder og 4 (5) soverom. Det er installert varmepumpe i hver etasje vedfyring for energieffektiv oppvarming. Hjemmet har en flott opparbeidet tomt med hage og biloppstillingsplasser. Det er kort vei til handel, barnehage og skole. Boligen har vært delvis utleid i perioder og det er gode muligheter for utleie dersom du ønsker en tilleggssinntekt.
- Her kan du og dine trives!

Arealer og innhold

BRA-i:	179 kvm
Totalt BRA:	179 kvm
TBA:	32 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Kjellerstue/soverom, soverom, bad, vaskerom, tre boder, gang og hall m/trapp.
Total BRA: 83 kvm.

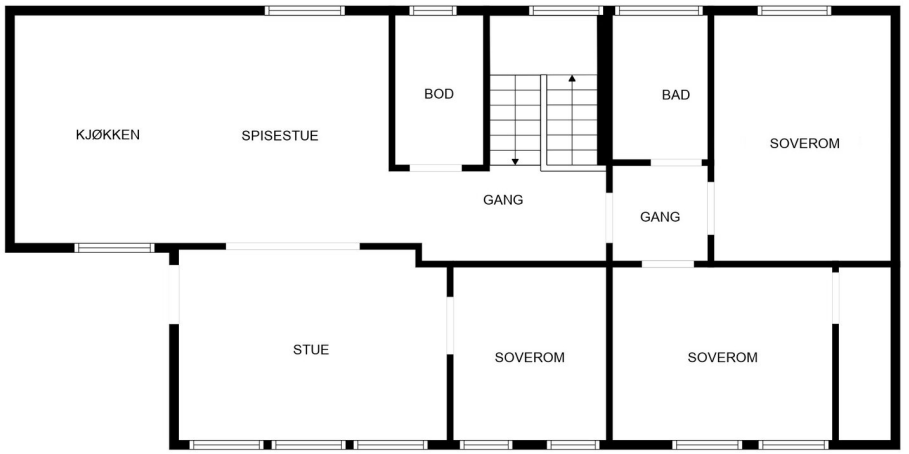
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, kjøkken, tre soverom, bad, bod og gang.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 32 kvm. Veranda med adkomst fra stue.

Boligen har 4 godkjente soverom og ytterligere innredet soverom ved stue.

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer uten hensyn til byggegodkjenninger.



1. ETASJE



2. ETASJE




AEG





Informasjon

Kjæsvika 28

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0070/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kjæsvika 28, 9385 SKALAND
Gnr 310, bnr 91 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Lisa Grande

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
73 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
74 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
94 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 024 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 044 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasjer
2

Antall soverom
4 (5)
Boligen har 4 godkjente soverom og et femte som det hefter usikkerhet på byggegodkjente tegninger, men som oppfyller krav til soverom og er godkjent for varig opphold. Dette rommet blir i dag benyttet som kjellerstue.

Arealer
BRA-i: 179 kvm
Totalt BRA: 179 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Kjellerstue/soverom, soverom, bad, vaskerom, tre boder, gang og hall m/trapp.

Total BRA: 83 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue, kjøkken, tre soverom, bad, bod og gang.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 32 kvm. Veranda med adkomst fra stue.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer uten hensyn til byggegodkjenninger.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje inneholder stue, kjøkken, bad, tre soverom, innvendig bod og gang.
Underetasjen inneholder soverom/kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, tre innvendige boder, gang og hall m/trapp.

Standard

Romslig og velholdt enebolig på Skaland. Boligen går over to etasjer og består av stue med utgang til veranda, kjøkken, to flislagte bad, vaskerom og flere innvendige boder. Boligen har fire godkjente soverom og ytterligere ett innredet soverom (ved stue på hovedplan) som tidligere var del av stue.

Hjemmet har to varmepumper, en i kjellerstue/soverom og en i trapperom, videre er det gulvvarme på begge bad, vedovn i underetasje og panelovner i enkelte rom.

Romslig kjøkken som har godt med skap- og benkeplass. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt platetopp og tapetserte plater over benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

To bad og ett vaskerom
Bad i hovedetasje er oppgrader og pusset opp i 2018. Her er det fliser og gulvvarme på gulv, vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater. Badet er innredet med vegghengt wc, badekar, innredning med servantplate og speilskap. Det er naturlig ventilasjon. Dette badet har fått tilstandsgrad 2 på flere punkter.

Bad i underetasje ble pusset opp og oppgradert i 2018. Det er fliser og gulvvarme på gulv, vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater. Innredningen består av gulvmontert wc, dusjkabinett og innredning med servantplate og speil. Dette badet har fått tilstandsgrad 3 på følgende punkter: Sluk, membran og tettesjikt, og ventilasjon. Les under punktet "diverse" for mer informasjon.

Vaskerommet er fra 2013 og har gulv med belegg og fliser, vegger med malt trepanel og plater som er malt/tapetsert og himling med tak-ess plater. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Her er det utslagsvask og tørkestativ montert på vegg.

Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det er gode muligheter for utleie i sommermånedene. Selger har leid ut boligen for ca. 3 750 per rom/mnd i sommerhalvåret. Tidligere leietaker er interessert i å se på muligheten for å leie rom i kommende sesonger. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tomta er pent opparbeidet med hage og gressplen, samt adkomst med biloppstillingsplasser. Gangavstand til de fasiliteter tettstedet har å tilby med

blant annet butikk og selvbetjent bensinstasjon, bare to minutters gange til barneskole.

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. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering på egen grunn

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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: Fairytale produktion as pusset opp 2 bad i huset i 2018 bad i kjeller: lagt våtromsplater, skiftet toalett, montert badromsinnredning og dursjkabinett. Bad 1 etg: Flislagt gulv, lagt badromsplater, montert badromsinnredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fairytale produktion Jeg går ut ifra at dette er gjort slik som avtalt.

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: byttet utvendig kledning utenfor kjellerstue 2016 fliskledd piper 2012 ombygd bod 2012

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein viggo yttergård as på oppdrag fra kommunen 2014

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gundersen Elektro oppgradert sikringsskap

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Troms kraft har vært på inspeksjon av el anlegget husker ikke dato

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: lagt nytt rør til kjøkken 2012

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei

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: kommunen har en elv i rør like oppførr huset, dette gikk tett og vannet kom inn i kjelleren. dette ryddet kommunen opp i og fikk fagperson til å legge elven i større rør, samt fikk vi ny drenering som erstatning

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: forsikringssak 2013 i forbindelse med salg tilstandsrapport 2024

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ståle Langseth

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Enebolig - Byggeår: 1976

Boligen har noe etterslep på vedlikehold, det er blant annet råteskader i altan. Viser videre til rapportens byggetekniske beskrivelser.

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.
* Det er ingen tegn til slitasje.
* Dokumentert fagmessig godt utført.
* Det er ingen merknader.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.
* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:
* Feil utført.
* Skadet, eller symptomer på skade.
* Svært slitt.
* Nedsatt funksjon.
* Utgått på dato.
* Kort gjenværende brukstid.
* Det er behov for tiltak i nær fremtid.
* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:
* Har total funksjonssvikt
* Fyller ikke lenger formålet
* Er en fare for liv og helse
Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen
eller byggverket.

TG IU betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan
være:
* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen
* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Utdrag fra tilstandsrapporten:
UTVENDIG
Taktekking TG2
Taket er tekket med trapesplater av aluminium.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag TG2
Takrenner og nedløp av stål, beslag av aluminium.

Veggkonstruksjon TG2
Vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering. Utvendig er vegger kledd med stående malt kledning, i u.etg. er vegg i fasade kledd med liggende malt kledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Boligen har salet takkonstruksjon som er oppført med prefabrikkerte w takstoler. Undertak med armert plastfolie. Det registreres at diffusjonssperre er punktert for å montere downlights. Punktet må sees i sammenheng med taktekking.

Vinduer TG2
Boligen har vinduer av tre med forsegla og kobla glass. De eldste vinduene er fra byggeår, noen vinduer er byttet i 2007 og noen i 2010. De eldste vinduene har lite/ingen restlevetid, og bør byttes. Kostnader er medtatt i kostnadskalkyle.

Dører TG1
2 stk. fabrikkmalte yttedører med forsegla glass, og balkongdør av tre med forsegla glass.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG3
I boligens fasade er det oppført en altan med tilkomst fra stue 1 etg. Altanen er oppført i impregnert virke, med rekkverk av malt virke. Det registreres betydelige råteskader i deler av bjelkelag, det ses også råte i rekkverk.

INNVENDIG

Overflater TG1
Gulv med belegg og fliser. Vegger med malt trepanel og plater som er malt/tapetsert. Himling med tak-ess plater. De fleste overflater fornyet/pusset opp de siste årene, det registreres normal bruksslitasje forhold til alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG1
Gulv mot grunn av betong. Deler av u.etg. har tilfarergulv. Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt plater. Det registreres noe knirk i etasjeskiller.

Radon TG2
Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Pipe og ildsted TG2
Boligen har elementpipe som er pusset og kledd med fliser, pipa er tilkoblet ildsted i hall u.etg. Feieluke er plassert i kjellerstue, det er ikke montert ubrennbar plate under feieluke.

Rom under terreng TG1
Rom under terreng med innforede vegger og tilfarergulv (oppforet gulv) er en risiko konstruksjon da man ikke kan kontrollere konstruksjonen uten å ta hull i vegger eller gulv. Denne boligen er oppført etter at man begynte å bruke fuktsperre av plast mot grunn, slik at det normalt sett

skal være tørt. Her ble det tatt hull inne på bod mot sør, og det ble ikke registrert forhøyet fuktverdi befaringsdagen. Men man må anta at hvis alle vegger og gulv åpnes, så vil man kunne finne fukt/fuktskader.
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Innvendige trapper TG2
Det er montert en 180° repos trapp av tre med malte vanger og rekkverk. Det registreres noe knirk og at det ikke er montert håndløper på vegg.

Innvendige dører TG1
Innvendige formpressa dører.

Vaskerom

Generelt
Vaskerommet i underetasje har våtromsbelegg med oppbrett på gulvet. Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater. Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder. Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.
Årstall: 2013 Kilde: faktura el.

Overflater vegger og himling TG1
Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater
Årstall: 2013 Kilde: faktura el.

Overflater Gulv TG2
Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulv.
Årstall: 2013 Kilde: faktura el.
Sluk, membran og tettesjikt TG1
Vaskerommet har plastsluk og tettesjikt utført med synlig vinylbelegg på gulv.
Årstall: 2013 Kilde: faktura el.

Sanitærutstyr og innredning TG1
Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.
Årstall: 2013 Kilde: faktura el.

Ventilasjon TG2
Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.
Årstall: 2013 Kilde: faktura el.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Det er ikke foretatt hulltaking da det er påvist andre avvik, som sannsynligvis kan ha påført omliggende konstruksjon fukt/kondens skader.

BAD I UNDERETASJE

Generell
Bad i u.etg. har fliser på gulv. Vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater. Innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplate og speil. Årstall: 2018. Kilde: Andre opplysninger: Har mottatt mail fra Runar Waag som bekrefter at bad i 1 og 2 etg. pusset opp og oppgradert i 2018 i hht dagens byggeforskrifter. Jobben ble gjort og fakturert av Waag Produksjoner AS.

Overflater vegger og himling TG1
Vegger med baderomsplater, og himling med tak-ess plater.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger

Overflater Gulv TG1

Gulvet har varmekabler og fliselagt overflate.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger

Sluk, membran og tettesjikt TG3
Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger

Sanitærutstyr og innredning TG1
Innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplate og speil.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger

Ventilasjon TG3
Badet har kun lufting via vindu. Det må monteres ventil, og det bør monteres mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG1
Hulltaking er foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Bad 1. etg.
Generell
Bad i 1 etg. har fliser på gulvet. Vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater. Innredet med vegghengt wc, badekar, innredning med servantplate og speilskap. Badet har ikke mekanisk avtrekk, kun naturlig ventilasjon via ventil i vindu.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Har mottatt mail fra Runar Waag som bekrefter at bad i 1 og 2 etg. pusset opp og oppgradert i 2018 i hht dagens byggeforskrifter. Jobben ble gjort og fakturert av Waag Produksjoner AS.

Overflater vegger og himling TG2
Vegger er kledd med baderomsplater, og himling er med tak-ess plater.

Overflate gulv TG2
Gulv med fliser og varmekabler. Det registreres noe motfall mot sluk, og at høyde fra slukrist til overkant dørterskel er mindre en kravet på 25 mm.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger

Sluk, membran og tettesjikt TG2
Badet har plastsluk, og ved kontroll av sluk ses ikke slukmansjett under klemring. Det er ingen dokumentasjon på type tettesjikt/membran eller utførelse.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger

Sanitærutstyr og innredning TG2
Innredet med vegghengt wc, badekar, innredning med servantplate og speilskap.
Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger

Ventilasjon TG2
Badet har kun naturligventilasjon gjennom ventil i vindu.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG1
Hulltaking i etasjeskiller ble ikke gjort da badet ligger over bad i u.etg.

Kjøkken
Overflater og innredning TG1
Innredning med profilerte fronter og godt med skapplass. Benkeplate av laminat med nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr. Over benkeplate er det montert plater som er tapetsert.

Avtrekk TG1

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG2
Boligen har synlige vannrør av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG1
Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer.

Varmtvannstank TG1
Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.
Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner TG1
Boligen har 2 stk. varmepumpe luft til luft, den ene innredelen er plassert i trapperom den andre innredelen er plassert i kjellerstue.

Elektrisk anlegg TG1
Boligen har skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer er plassert i hall.
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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1976
Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Oppgradert sikringsskap utført av Gundersen Elektro AS. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei
Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

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

Branntekniske forhold TG 0
Det er montert brann/røykvarslere og brannslukningsapparat. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Boligen er fundamentert på ukjent grunn.

Drenering TG1
Det opplyses at drenering på sørsiden og baksiden ble byttet forbindelse med vanninntrenging i 2013.
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Årstall: 2013 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter TG1
Boligen har stripefundament av betong. Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som utvendig er pusset/slammet.

Terrengforhold TG2
Eiendommen ligger i skrånede terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG1
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Tilstandsrapporten er vedlagt bak i salgsoppgaven. Les tilstandsrapporten for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående hvitevarer som vaskemaskiner og tørketrommel medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eneboligen består av én enhet og kan fritt leies ut. Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det er gode muligheter for utleie i sommermånedene. Selger har selv tatt ca. 3 750 per rom per måned i sommerhalvåret. Tidligere leietaker er interessert i å se på muligheten for å leie rom i kommende sesonger. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Energiattest er basert på nåværende eiers/husstands bruk. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen varmes opp av en varmepumpe i trapperom, en varmepumpe i kjellestue/soverom, gulvvarme på begge bad, vedovn i underetasjen og panelovner i enkelte rom.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 21 299,-pr. 2024

Kommunale avgifter er estimert for 2024 og endelig fakturering kan avvike noe. Kommunale avgifter inkluderer vann etter forbruk, avløp, renovasjon, feiing, og eiendomsskatt herav kr. 1 290,-.

Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis.

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen vei må påregnes.

Eiendomsskatt

Kr 1 290,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt blir fakturert sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 508 113,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 1 930 828,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If

Polisenr: 1655575

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 639 kvm (Eiertomt)

Eiendommen ligger i skrånede terreng. Tomta er opparbeidet med biloppstillingsplasser og plen, resten som naturtomt. Arealet opplyses å være

beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Privat adkomst fra offentlig vei som er FV251.

Radonmåling

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010). 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 ligger i Kjæsvika på Skaland i retning idylliske Bøvær. Skaland er en livlig bygd med ca 200 innbyggere i Bergsfjorden på Senja omkranset av sjø og vakre fjell for den som er glad i naturen. Bygda er familievennlig og byr bl.a. på dagligvareforretning, barnehage og barne- og ungdomsskole (1.-10. klasse). Nå satses det friskt på turistnæringen og sammen med hjørnesteinsbedriften Skaland grafittverk skaper dette arbeidsplasser i bygda.
Det er ca 6 mil til Finnsnes som er kommunesenter, handelssenter og kollektivknutepunkt.

Bebyggelse

Enebolig

Offentlig kommunikasjon

Se www.svipper.no

Skoler og barnehager

Skaland Barnehage ligger flott til bare 1 km fra hjemmet. Der er det kort vei til fine turområder som fjære, fjell, skog og gapahuker. Barnehagens beliggenhet gjør at nærområdet kan benyttes til fine turer og pedagogisk arbeid. Barnehagens visjon er «Et godt sted å være, leke og lære» og har to avdelinger. Barna fordeles på avdelingene Baktus 0-3 år med 9 plasser og Karius 3-6 år med 18 plasser.

Like ved barnehagen finner du Berg Montessoriskole om er privat grunnskole med statlig godkjenning. Skolen har elever fra 1. til 10. trinn. Nærmere informasjon om skolen finner du på skolens hjemmeside www.bergmontessoriskole.no

Videregående utdanning:
Senja vgs. avdeling Gibostad
Senja vgs. avdeling Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det fremkommer ikke byggeår i matrikkelbrevet. Derimot er det godkjente byggetegninger fra 1975 som var året for skylddeling og etablering av eiendommen. Boligen er godkjent som enebolig over to etasjer.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 24.01.1975 og følgende avviker fra byggegodkjente tegninger:
Soverom innredet ved stue på hovedplan er innredet i ettertid. Det er ikke søknadsplikt på en slik endring, men det stilles strengere krav til soverom enn øvrige oppholdsrom og rommet må oppfylle de byggetekniske krav som stilles på soverom på innredningstidspunktet (eks. lys, rømningsvei, areal ol.). Det er ikke undersøkt om rommet fyller kravene.

Soverommet i underetasje vis à vis bad er opprinnelig godkjent om lag halve arealet som soverom og halve som bod for klær som er et sekundært rom. Dersom man gjennomfører er bruksendring fra primære rom til sekundære rom er dette søknadspliktig hos kommunen.

Kommunen har oversendt byggetegninger for veranda. Disse er ikke datert og tiltaket mangler ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Ferdigattest er utstedt 13.09.1979.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra hovedvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eienodmmen er regulert til boligformål.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan med ID: 1929201901.
Arealbruk Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn B1

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten er i kommunens faresone for ras- og skredfare. Området er merket som aktsomhetsområde for jord- og flomskred, og snø- og steinskred. Se skredrapport som er vedlagt bak i salgsoppgaven. Se mer informasjon om dette på nve.no sine sider.

Reguleringsplan kan utleveres på forespørsel hos megler

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Dette punktet er et sammendrag av forhold kjøper bør være oppmerksom på under gjennomgang av salgsoppgaven.

Kommentar fra megler:
Det er fire godkjente soverom i boligen i henhold til byggegodkjente tegninger. Soverom ved stue er innredet i ettertid og det er ikke søknadsplikt på en slik endring men man må påse at rommet oppfyller krav til soverom. Det er ikke undersøkt og kjøper oppfordres til selv å undersøke dette. Soverommet vis à vis bad i kjeller er delvis godkjent som soverom og delvis som bod. Det er søknadsplikt når man ominnreder sekundære rom til primære rom.

Fra tilstandsrapporten:
Nedenfor vil du se en oversikt over hva tilstandsrapporten trekker frem av TG3 og TG2. Når bygningsdelen er merket med TG3 betyr dette betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik og at det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller

byggverket. TG2 er delt inn i to grader, hvorav den ene typen er avvik som ikke krever umiddelbare tiltak og den andre graden er avvik som kan kreve tiltak.

Generelt skriver takstmannen denne om boligen: Boligen har noe etterslep på vedlikehold, det er blant annet råteskader i altan. Viser videre til rapportens byggetekniske beskrivelser.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 i tilstandsrapport:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad i underetasje:
Vurdering av avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad i underetasje:
Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Kostnadsestimat: Under 10 000

- Vinduer
Vurdering av avvik: Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
Konsekvens/tiltak: Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Ventilasjon vaskerom:
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Bad 1. etg:
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er

uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Bad 1. etg.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Kostnadsestimat: Under 10 000

Bad 1. etg.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 med avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Taktekking
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er avvik: Det registreres slitt overflate.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vurdere å male taket for å forlenge taktekkets levetid. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak.
Andre tiltak: Det er ikke gunstig å punktere dampsperre, men dette må gjøres for å kunne montere downlight. Det er viktig at bokser er klemt/limt med mot dampsperre. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon
Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vaskerom: Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i

forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vaskerom: Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Ved renovering av vaskerom bør man kontrollere konstruksjonen for mulige fukt/vannskader.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad første etasje - overflate gulv:
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er avvik: Det registreres ett lite motfall på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad første etasje sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
Vurdering av avvik:
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport bak i salgsoppgaven for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-

Tilrettelegging: 8 900,-
Nordvik Grunnpakke: 16 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 5 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 643,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 94 244,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 30.10.2024
Egenerklæringsskjema datert 23.10.2024
Byggegodkjente tegninger bolig datert 24.01.1975
Byggegodkjente tegninger tilbygg veranda uten dato
Ferdigattest bolig datert 13.09.1979
Grunnkart
Kommuneplankart
Skredkrapport
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 18. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kjæsvika 28

Kjæsvika 28

Skoler

Berg Montessoriskole (1-10 kl....	14 min	
41 elever, 3 klasser	0.8 km	
Senjahopen skole (1-10 kl.)	23 min	
41 elever, 5 klasser	17.4 km	
Senja vgs. Gibostad	1 t 2 min	
125 elever	56.9 km	
Nordborg videregående skole	1 t 2 min	
150 elever, 7 klasser	59.2 km	

Sport

Skaland - Skole Fotballbinge	14 min
Bergsbotn - Fossheim Stadion G...	11 min

Offentlig transport

Kjerkegårdsneset	10 min
Linje 362	0.5 km
Bardufoss lufthavn	1 t 42 min

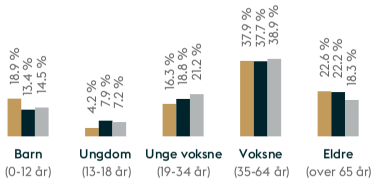
Barnehager

Skaland barnehage (1-5 år)	18 min
17 barn	1 km

Dagligvare

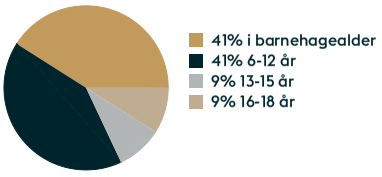
Joker Skaland	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skaland	189	124
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



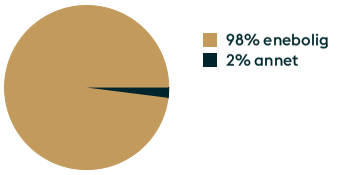
Ladepunkt for el-bil

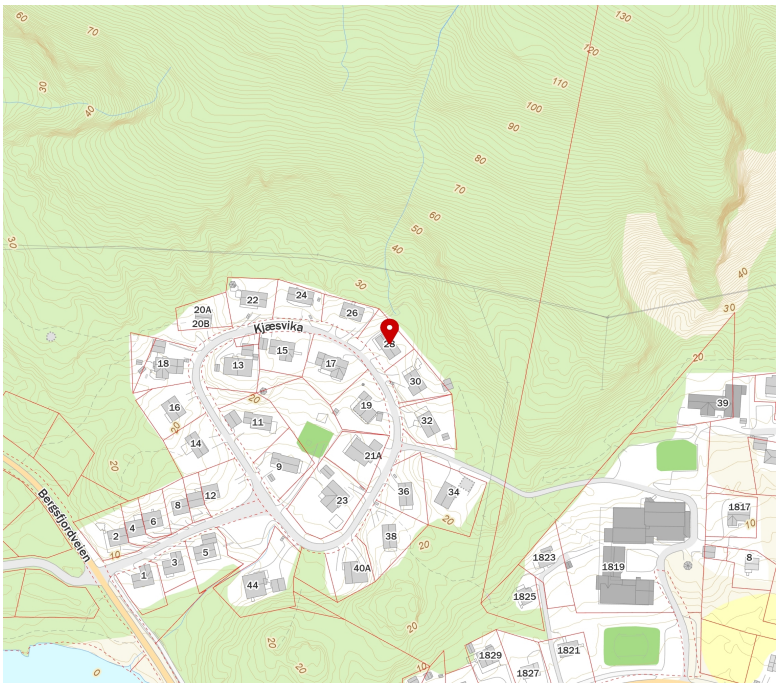
Joker Skaland	17 min

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Boligmasse





FINN 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 2024

Tilstandsrapport

Kjæsvika 28, 9385 SKALAND

SENJA kommune

gnr. 310, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 13.08.2024 **Rapportdato:** 30.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20058-1404 **Referansenummer:** EY2159

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Langseth **Vår ref:**

midt-troms takst
ståle langseth as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon.
I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.
Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.
Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051

midt troms takst
ståle langseth as

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har noe etterslep på vedlikehold, det er blant annet råteskader i altan.
Viser videre til rapportens byggetekniske beskrivelser.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er pusset/slammet.
Vegger er kledd med stående malt kledning over grunnmur, i fasade er det liggende malt kledning i u.etg. Vinduer av tre med forsegla og kobla glass.
Fabrikkmalte ytterdører og balkongdør av tre med forsegla glass.
Taket er tekket med trapesplater av aluminium.
Takrenner og nedløp av stål, beslag av aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med belegg og fliser.
Vegger med malt trepanel og plater som er malt/tapetsert.
Himling med tak-ess plater.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har våtromsbelegg med oppbrett på gulvet. Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater.
Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.
Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

Bad i u.etg. har fliser på gulv. Vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater.
Innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplate og speil.

Bad i 1 etg. har fliser på gulvet. Vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater.
Innredet med vegghengt wc, badekar, innredning med servantplate og speilskap.
Badet har ikke mekanisk avtrekk, kun naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter og godt med skapplass. Benkeplate av laminat med nedfelt platetopp.
Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr.
Over benkeplate er det montert plater som er tapetsert.
Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer er plassert i hall.

Boligen har elementpipe som er pusset og kledd med fliser, pipa er tilkoblet ildsted i hall u.etg.
Feieluke er plassert i kjellerstue.

Boligen har 2 stk. varmepumpe luft til luft, den ene innedelen er plassert i trapperom den andre innedelen er plassert i kjellerstue.

Synlige vannrør av kobber med plastkappe, og avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i skrånede terreng.
Tomta er opparbeidet med biloppstillingsplasser og plen, resten som naturtomt.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

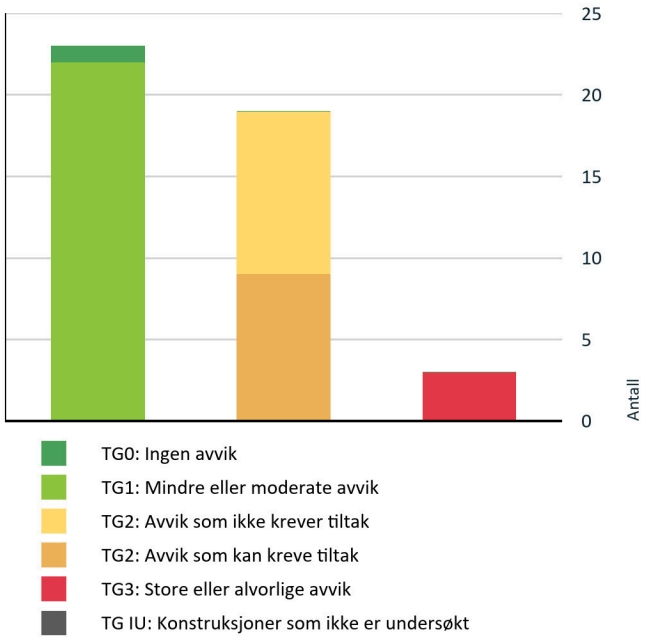
- Det foreligger ikke tegninger

Kjæsvika 28, 9385 SKALAND
Gnr 310 - Bnr 91
5530 SENJA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

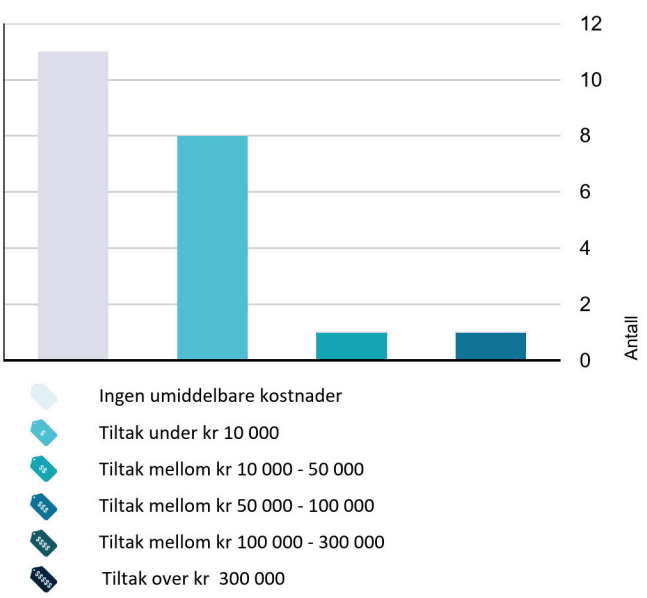
Sammendrag av boligens tilstand

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

Om kjøpers undersøkelsesplikt;
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig/eiendom.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom ihht. "lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > U.etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe etterslep på vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med trapesplater av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er avvik:

Det registreres slitt overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vurdere å male taket for å forlenge taktekkets levetid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål, beslag av aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering. Utvendig er vegger kledd med stående malt kledning, i u.etg. er vegg i fasade kledd med liggende malt kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har salet takkonstruksjon som er oppført med prefabrikkerte w-takstoler. Undertak med armert plastfolie.
Det registreres at diffusjonssperre er punktert for å montere downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Andre tiltak:

Det er ikke gunstig å punktere dampsperre, men dette må gjøres for å kunne montere downlight. Det er viktig at bokser er klemt/limt med mot dampsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre med forsegla og kobla glass. De eldste vinduene er fra byggeår, noen vinduer er byttet i 2007 og noen i 2010. De eldste vinduene har lite/ingen restlevetid, og bør byttes. Kostnader er medtatt i kostnadskalkyle.

Vurdering av avvik:
• Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Dører

2 stk. fabrikkmalte yttedører med forsegla glass, og balkongdør av tre med forsegla glass.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

I boligens fasade er det oppført en altan med tilkomst fra stue 1 etg.
Altanen er oppført i impregnert virke, med rekkverk av malt virke.
Det registreres betydelige råteskader i deler av bjelkelag, det ses også råte i rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med belegg og fliser.
Vegger med malt trepanel og plater som er malt/tapetsert.
Himling med tak-ess plater.

De fleste overflater fornyet/pusset opp de siste årene, det registreres normal bruksslitasje forhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong. Deler av u.etg. har tilfarergulv.
Etasjeskiller med trebjelker som er pålagt plater.
Det registreres noe knirk i etasjeskiller.

TG 2 Radon

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er pusset og kledd med fliser, pipa er tilkoblet ildsted i hall u.etg. Feieluke er plassert i kjellerstue, det er ikke montert ubrennbar plate under feieluke.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med innforede vegger og tilfarergulv (oppforet gulv) er en risiko konstruksjon da man ikke kan kontrollere konstruksjonen uten å ta hull i vegger eller gulv. Denne boligen er oppført etter at man begynte å bruke fuktsperre av plast mot grunn, slik at det normalt sett skal være tørt.
Her ble det tatt hull inne på bod mot sør, og det ble ikke registrert forhøyet fuktverdi befaringsdagen.
Men man må anta at hvis alle vegger og gulv åpnes, så vil man kunne finne fukt/fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Det er montert en 180° repos trapp av tre med malte vanger og rekkverk.
Det registreres noe knirk og at det ikke er montert håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige formpressa dører.

VÅTROM

U.ETG. > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har våtromsbelegg med oppbrett på gulvet. Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater.
Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.
Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l



U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater, og himling med tak-ess plater

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulv.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk og tettesjikt utført med synlig vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ETG. > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er påvist andre avvik, som sannsynligvis kan ha påført omliggende konstruksjon fukt/kondens skader.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved renovering av vaskerom bør man kontrollere konstruksjonen for mulige fukt/vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U.ETG. > BAD

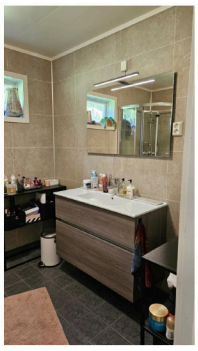
Generell

Bad i u.etg. har fliser på gulv. Vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater.
Innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplate og speil.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Har mottatt mail fra Runar Waag som bekrefter at bad i 1 og 2 etg. pusset opp og oppgradert i 2018 i hht dagens byggeforskrifter. Jobben ble gjort og fakturert av Waag Produksjoner AS. Se vedlegg.



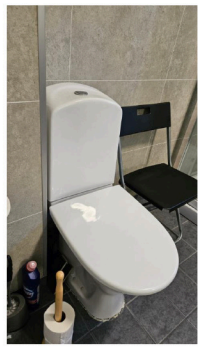
Bad u.etg.



Bad u.etg.



Bad u.etg.



Bad u.etg.

U.ETG. > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger med baderomsplater, og himling med tak-ess plater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

U.ETG. > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har varmekabler og fliselagt overflate.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

U.ETG. > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad u.etg. sluken ligger under dusjkabinett

Tilstandsrapport

U.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplate og speil.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

U.ETG. > BAD

TG 3 Ventilasjon

Badet har kun lufting via vindu. Det må monteres ventil, og det bør monteres mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

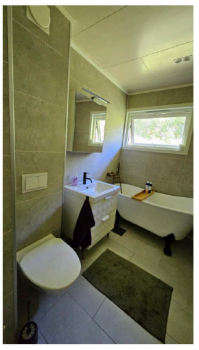
Hulltaking er foretatt uten å påvise forhøyede fuktverdier.

1 ETG. > BAD

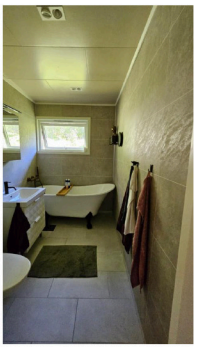
Generell

Bad i 1 etg. har fliser på gulvet. Vegger med baderomsplater og himling med tak-ess plater.
Innredet med vegghengt wc, badekar, innredning med servantplate og speilskap.
Badet har ikke mekanisk avtrekk, kun naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Har mottatt mail fra Runar Waag som bekrefter at bad i 1 og 2 etg. pusset opp og oppgradert i 2018 i hht dagens byggeforskrifter. Jobben ble gjort og fakturert av Waag Produksjoner AS. Se vedlegg.



Bad 1 etg.



Bad 1 etg.



Feil utførelse av, eller manglende slukmansjett. Ikke mulig å se mansjett under klemring.

1 ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med baderomsplater, og himling er med tak-ess plater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv med fliser og varmekabler.
Det registreres noe motfall mot sluk, og at høyde fra slukrist til overkant dørterskel er mindre en kravet på 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Det registreres ett lite motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETG. > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk, og ved kontroll av sluk ses ikke slukmansjett under klemring.
Det er ingen dokumentasjon på type tettesjikt/membran eller utførelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETG. > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt wc, badekar, innredning med servantplate og speilskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETG. > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har kun naturligventilasjon gjennom ventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETG. > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

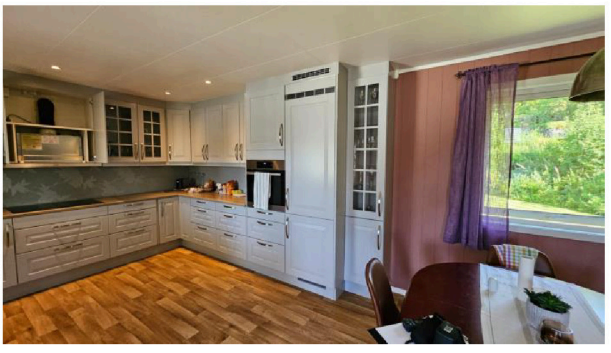
Hulltaking i etasjeskiller ble ikke gjort da badet ligger over bad i u.etg.

KJØKKEN

1 ETG. > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med profilerte fronter og godt med skapplass. Benkeplate av laminat med nedfelt platetopp.
Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr.
Over benkeplate er det montert plater som er tapetsert.







Tilstandsrapport

1 ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

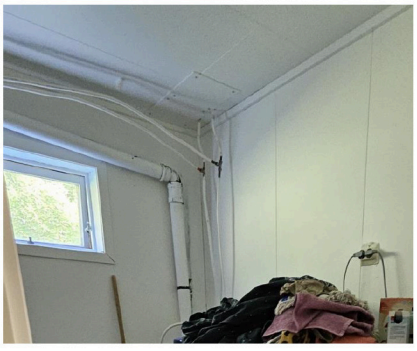
TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige vannrør av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har 2 stk. varmepumpe luft til luft, den ene innedelen er plassert i trapperom den andre innedelen er plassert i kjellerstue.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer er plassert i hall.

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.
   1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Oppgradert sikringsskap utført av Gundersen Elektro AS.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brann/røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent grunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at drenering på sørsiden og baksiden ble byttet forbindelse med vanninntrenging i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har stripefundament av betong. Grunnmur er oppført med lettklinkerblokker som utvendig er pusset/slammet.

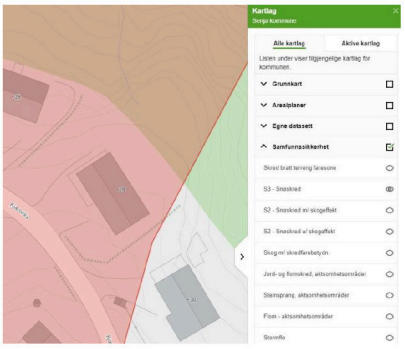
TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger av plast.

Beregninger

Årlige kostnader

Feie og tilsynsgebyr	Kr.		789
Renovasjon	Kr.		4 950
Vannavgift	Kr.		6 570
Avløpsgebyr	Kr.		5 932
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

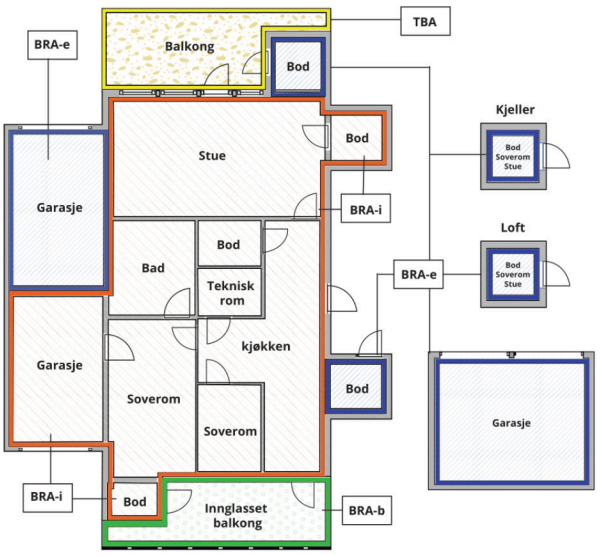
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg.	96			96	32
U.etg.	83			83	
SUM	**179**				**32**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etg.	Stue , Kjøkken , Bod , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
U.etg.	Hall m/trapp , Gang , Vaskerom , Soverom , Kjellerstue , Bad , Bod , Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	155	24

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Lisa Grande	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	310	91		0	639.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kjæsvika 28

Hjemmelshaver
Grande Lisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjærsvika på Skaland, ca. 1 km. fra sentrum i retning Bøvær.
Skaland er ei lita bygd ved innløpet til Bergsfjord på yttersiden av øya Senja i Senja kommune.
Området er barnevennlig, og har fine rekreasjonsområder både på sjø og land.
Bygda har også dagligvareforretning, barnehage og barne- og ungdomsskole (1.-10. klasse).
Nå satses det friskt på turistnæringen og sammen med hjørnesteinsbedriften Skaland grafittverk skaper dette arbeidsplasser i bygda.

Nordover mot Senjahopen går fylkesvei 862. I krysset, like øst for Skaland svinger veien østover, innover langs Bergsfjorden og videre mot Straumsbotn.
Vestover fra krysset går Fv251, gjennom sentrum av bygda og videre utover til Bøvær.

Til Finnsnes er det ca. 57 km. Finnsnes er kommune senter for Senja kommune, og Midt Troms største by.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ihht. Senja kommune;
Planidentifikasjon 1929201901
Arealbruk Boligbebyggelse
Arealbrukstatus Nåværende
Områdenavn B1

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånede terreng.
Tomta er opparbeidet med biloppstillingsplasser og plen, resten som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 19.08.2024 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
430 000	2016	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	19.08.2024		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EY2159

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grande, Lisa	9578-5997-4-698534	2025-03-18 14:06:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
28-0070/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjæsvika 28, 9385 SKALAND

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Lisa Grande

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2010

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: 1655575
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fairytale produktion as pusset opp 2 bad i huset i 2018 bad i kjeller: lagt våtromsplater, skiftet toalett, montert badromsinnredning og dursjkabinett. Bad 1 etg: Flislagt gulv, lagt badromsplater, montert badromsinnredning

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fairytale produktion Jeg går ut ifra at dette er gjort slik som avtalt.

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: byttet utvendig kledning utenfor kjellerstue 2016 fliskledd piper 2012 ombygd bod 2012

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein viggo yttergård as på oppdrag fra kommunen 2014

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gundersen Elektro oppgradert sikringsskap

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Troms kraft har vært på inspeksjon av el anlegget husker ikke dato

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: lagt nytt rør til kjøkken 2012

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: kommunen har en elv i rør like oppførr huset, dette gikk tett og vannet kom inn i kjelleren. dette ryddet kommunen opp i og fikk fagperson til å legge elven i større rør, samt fikk vi ny drenering som erstatning

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: forsikringssak 2013 i forbindelse med salg tilstandsrapport 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0070/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

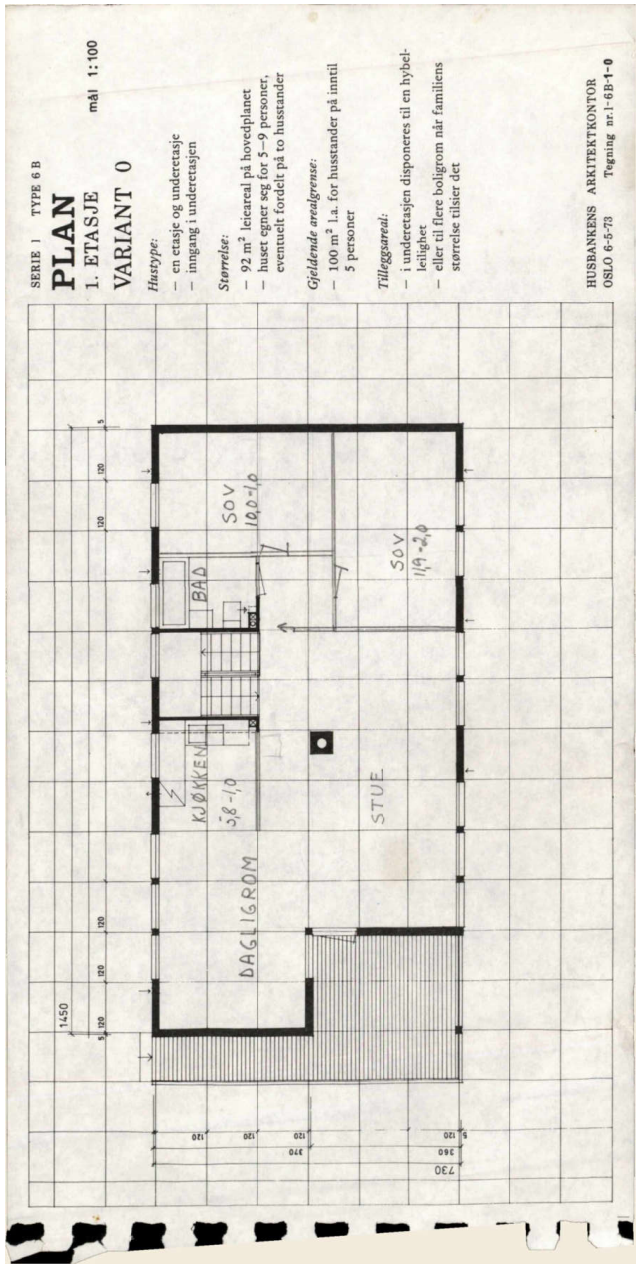
Navn	Dato
Grande, Lisa	**2025-03-18**

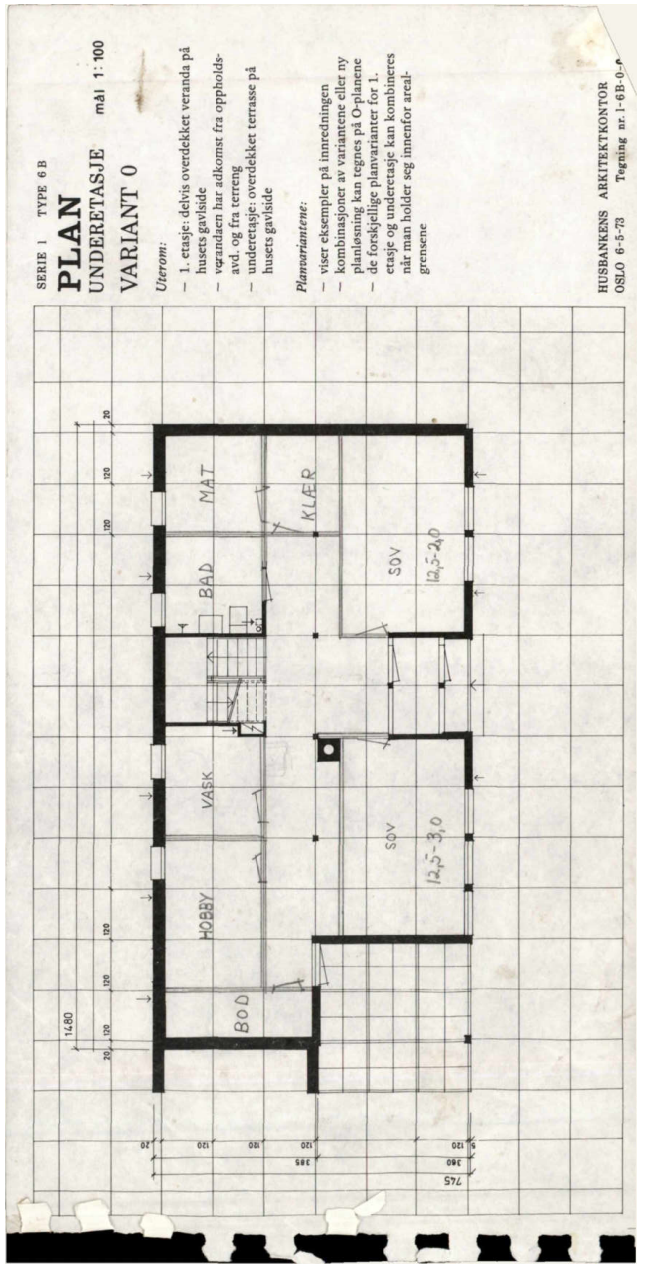
Identifikasjon

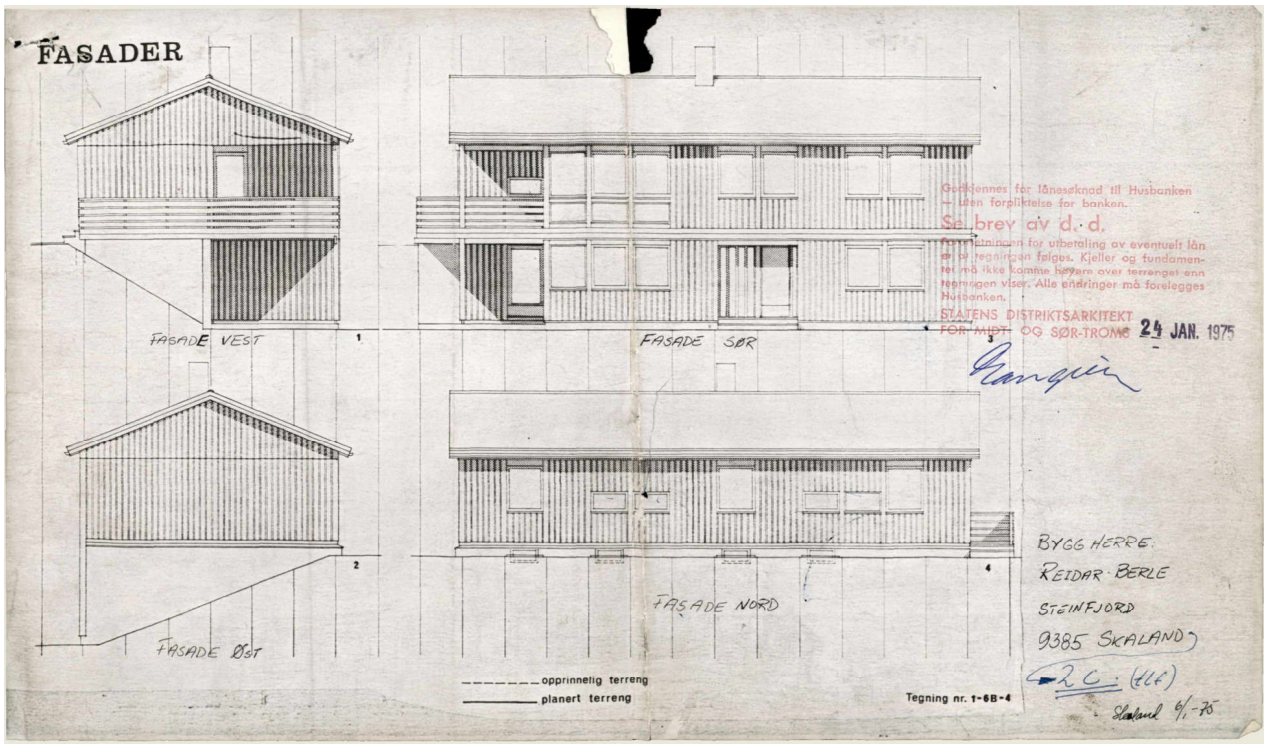
bankID Grande, Lisa

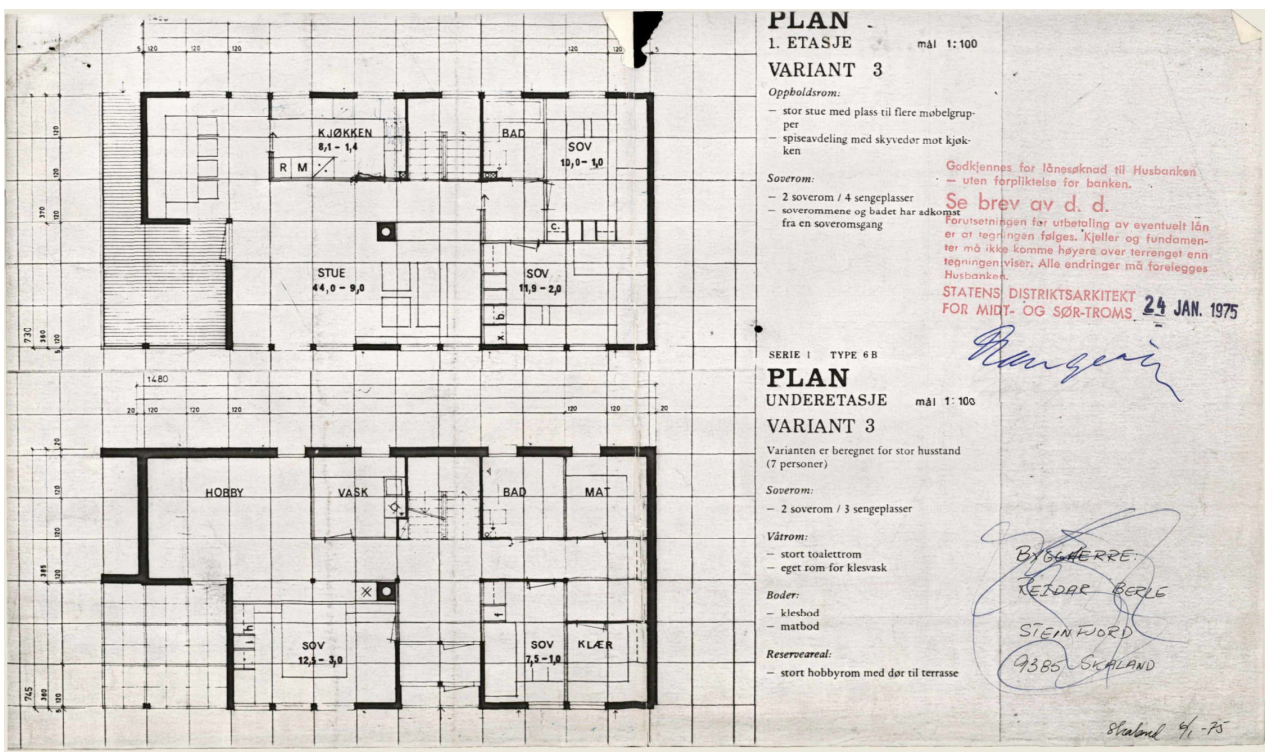
SIGNICAT

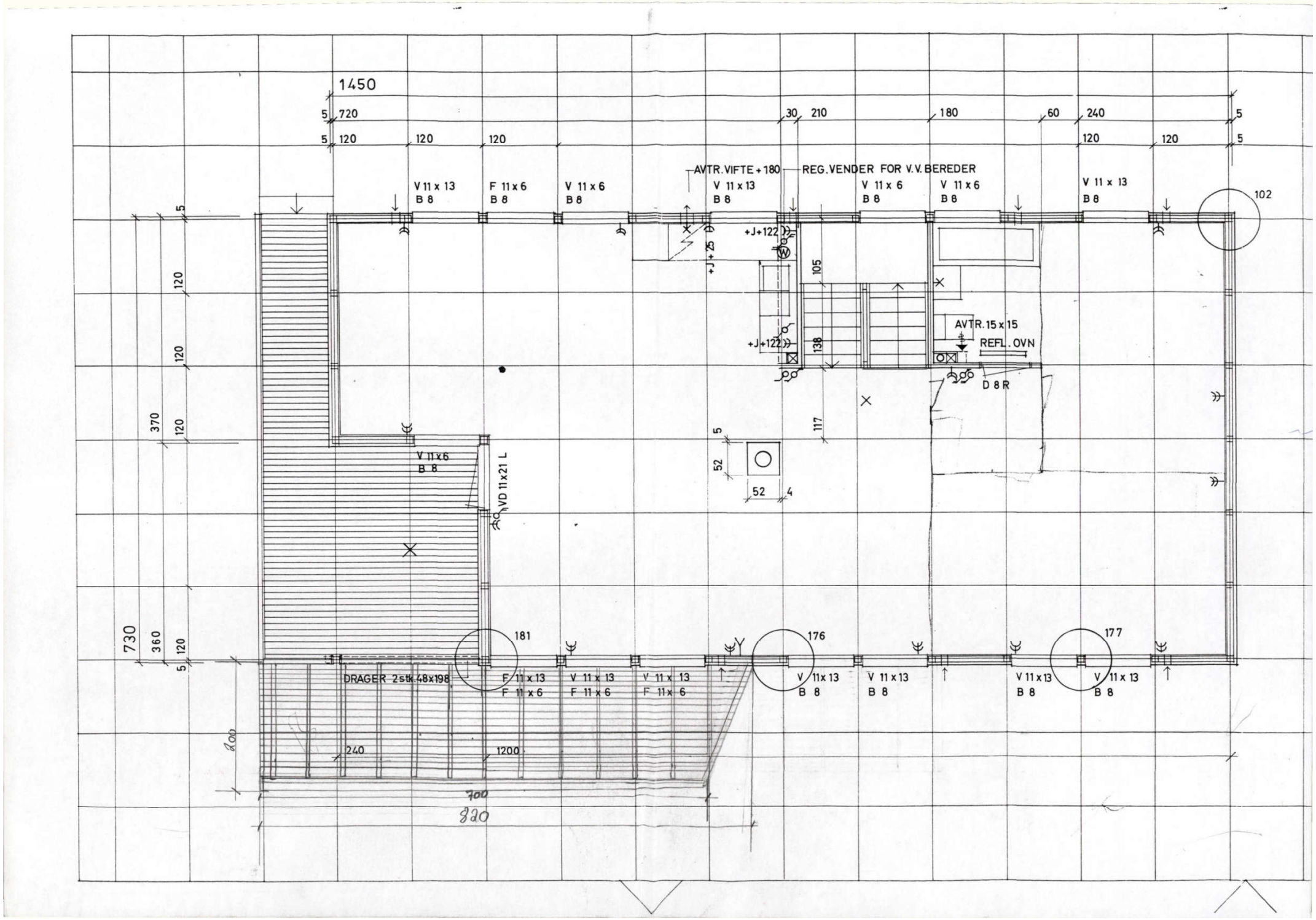
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

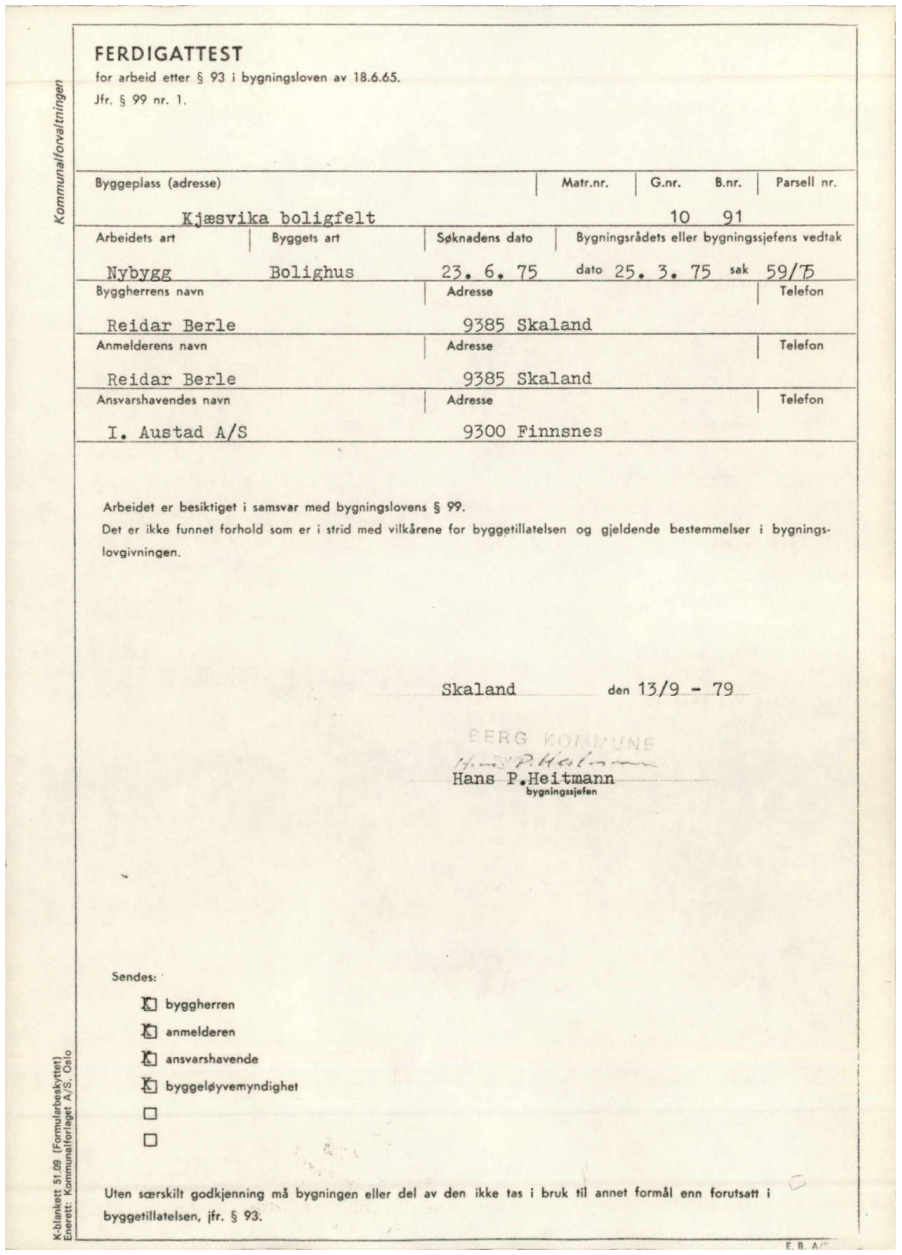

SERIE 1 TYPE 6 B
PLAN
1. ETASJE
VARIANT 0
mål 1:100
Hustype:
– en etasje og underetasje
– inngang i underetasjen
Størrelse:
– 92 m² leicareal på hovedplanet
– huset egner seg for 5–9 personer, eventuelt fordelt på to husstander
Gjeldende arealgrense:
– 100 m² l.a. for husstander på inntil 5 personer
Tilleggsareal:
– i underetasjen disponeres til en hybelleilighet
– eller til flere boligrom når familiens størrelse tilsier det
HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr. 1-6B-1-0
DAGLIGROM
KJØKKEN
BAD
SOV
10,0-1,0
STUE
SOV
11,9-2,0
1450
730


SERIE 1 TYPE 6 B
PLAN
UNDERETASJE
VARIANT 0
mål 1:100
Uterom:
– 1. etasje: delvis overdekket veranda på husets gavlside
– vgrandaen har adkomst fra oppholdsavd. og fra terreng
– underetasje: overdekket terrasse på husets gavlside
Planvariantene:
– viser eksempler på innredningen
– kombinasjoner av variantene eller ny planløsning kan tegnes på O-planene
– de forskjellige planvarianter for 1. etasje og underetasje kan kombineres når man holder seg innenfor arealgrensene
HUSBANKENS ARKITEKTKONTOR
OSLO 6-5-73 Tegning nr. 1-6B-0-0
HOBBY
VASK
BAD
MAT
KLÆR
BOD
SOV
12,5-3,0
SOV
12,5-2,0
1480
745


FASADER
FASADE VEST
FASADE SØR
FASADE ØST
FASADE NORD
opprinnelig terreng
planert terreng
Tegning nr. 1-6B-4
Godkjennes for lånesøknad til Husbanken – uten forpliktelse for banken.
Se brev av d. d.
Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån er at tegningen følges. Kjeller og fundamenter må ikke komme høyere over terrenget enn tegningen viser. Alle endringer må forelegges Husbanken.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR MIDT- OG SØR-TROMS 24 JAN. 1975
BYGGHERRE:
REIDAR BERLE
STEINFJORD
9385 SKALAND
Skaland 6/1-75


KJØKKEN 8,1 – 1,4
R M
BAD
SOV 10,0 – 3,0
STUE 44,0 – 9,0
SOV 11,9 – 2,0
HOBBY
VASK
BAD
MAT
SOV 12,5 – 3,0
SOV 7,5 – 1,0
KLÆR
PLAN
1. ETASJE mål 1:100
VARIANT 3
Oppholdsrom:
– stor stue med plass til flere møbelgrupper
– spiseavdeling med skyvedør mot kjøkken
Soverom:
– 2 soverom / 4 sengeplasser
– soverommene og badet har adkomst fra en soveromsgang
Godkjennes for lånesøknad til Husbanken – uten forpliktelse for banken.
Se brev av d. d.
Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån er at tegningen følges. Kjeller og fundamenter må ikke komme høyere over terrenget enn tegningen viser. Alle endringer må forelegges Husbanken.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR MIDT- OG SØR-TROMS 24 JAN. 1975
SERIE 1 TYPE 6B
PLAN
UNDERETASJE mål 1:100
VARIANT 3
Varianten er beregnet for stor husstand (7 personer)
Soverom:
– 2 soverom / 3 sengeplasser
Våtrom:
– stort toalettrom
– eget rom for klesvask
Boder:
– klesbod
– matbod
Reserveareal:
– stort hobbyrom med dør til terrasse
BYGGHERRE:
REIDAR BERLE
STEINFJORD
9385 SKALAND
Skaland 6/1-75


1450
5
720
5
120
120
120
30
210
180
60
240
120
120
5
5
AVTR. VIFTE + 180
REG. VENDER FOR V.V. BEREDER
V 11 x 13
B 8
F 11 x 6
B 8
V 11 x 6
B 8
V 11 x 13
B 8
V 11 x 6
B 8
V 11 x 6
B 8
V 11 x 13
B 8
102
+J+122
+J+25
105
AVTR. 15 x 15
REFL. OVN
+J+122
138
D 8 R
117
5
52
52
4
V 11 x 6
B 8
VD 11 x 21 L
370
120
120
120
5
730
360
120
5
181
176
177
DRAGER 2 stk. 48x198
F 11 x 13
F 11 x 6
V 11 x 13
F 11 x 6
V 11 x 13
F 11 x 6
V 11 x 13
B 8
V 11 x 13
B 8
V 11 x 13
B 8
V 11 x 13
B 8
100
240
1200
700
820



Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kjæsvika boligfelt		10	91	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolighus	23. 6. 75	dato 25. 3. 75 sak 59/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Reidar Berle	9385 Skaland	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Reidar Berle	9385 Skaland	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
I. Austad A/S	9300 Finnsnes	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skaland den 13/9 - 79

BERG KOMMUNE
Hans P. Heitmann

Hans P. Heitmann
bygningssjefen

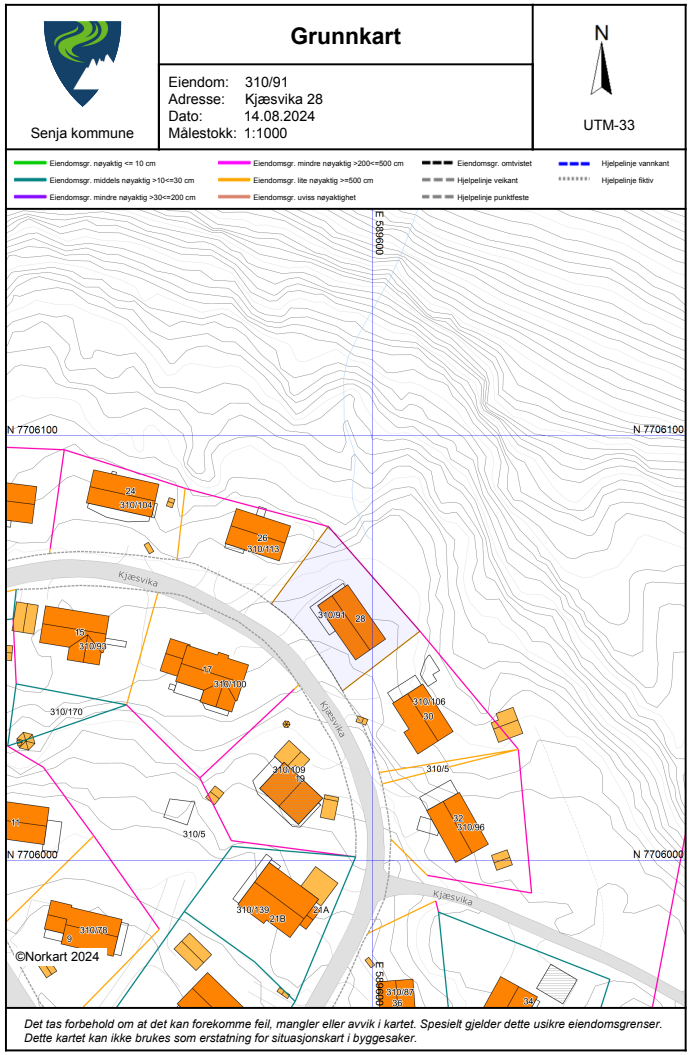
Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbyrået)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S



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

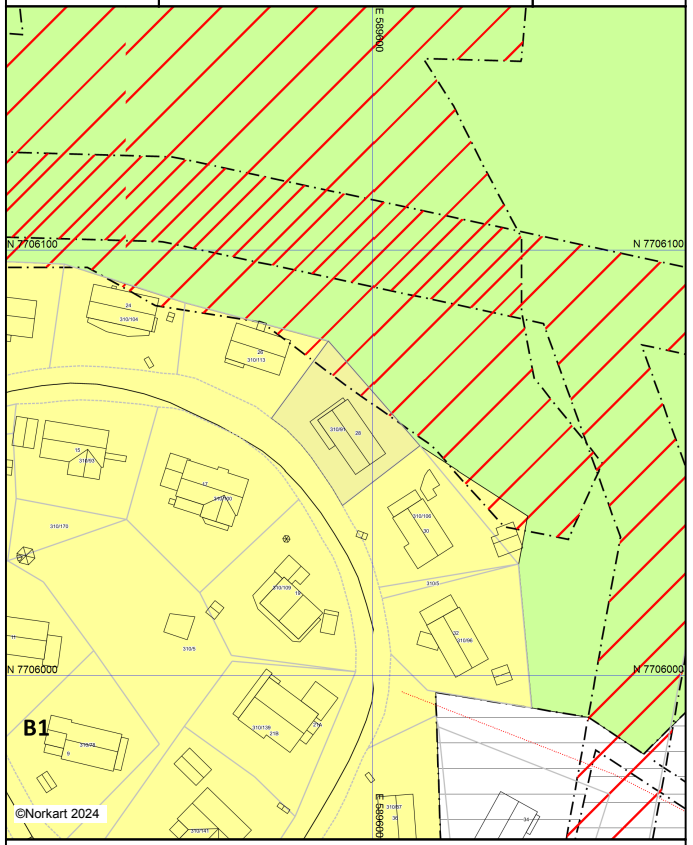
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 310/91
Adresse: Kjæsvika 28
Dato: 14.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Fiske - nåværende
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc Påskrift områdenavn

Skredrapport

NORKART

Eiendom	5530 310/91		
Utskriftsdato	14.08.2024	**Antall datasett**	5

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

3 Berørte datasett

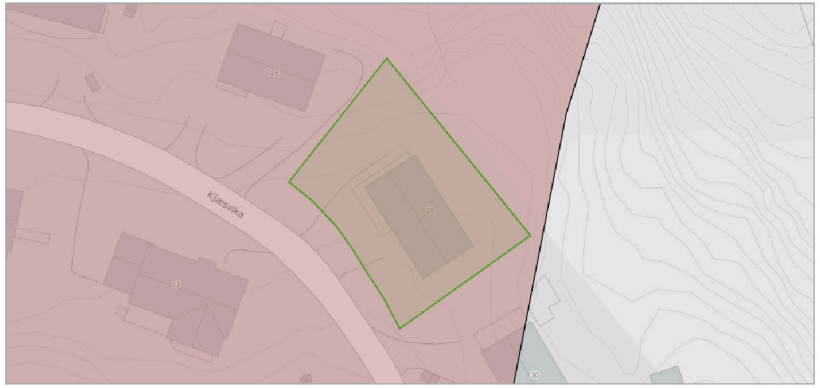
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Skredfaresoner

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Snøskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	**Versjon**	26.04.2022



Om datasettet

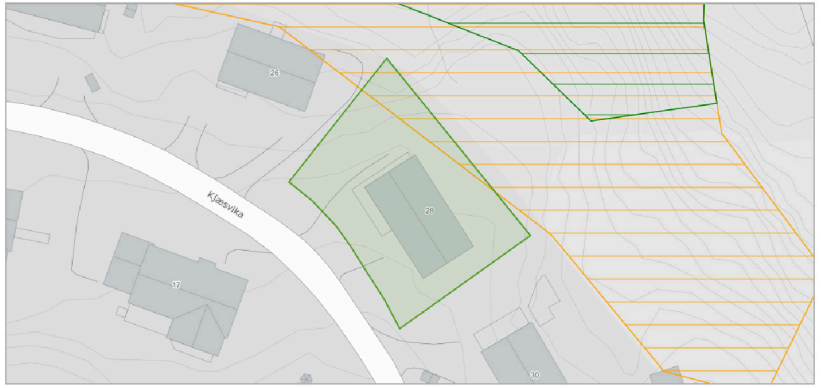
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensielltsskredfaresomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Analyseområde

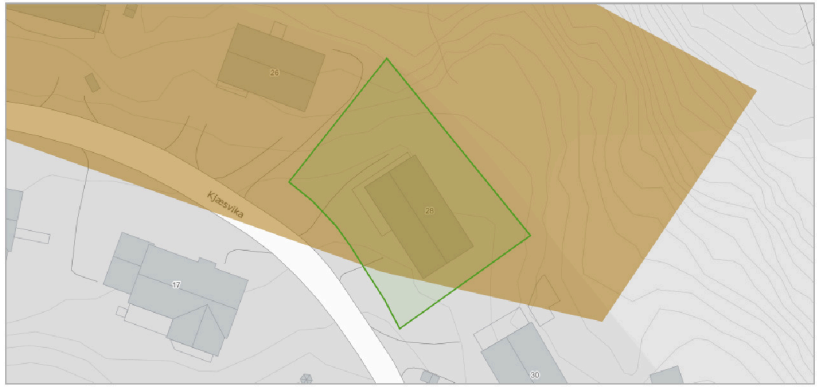
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_54.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
5000

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022



Om datasettet

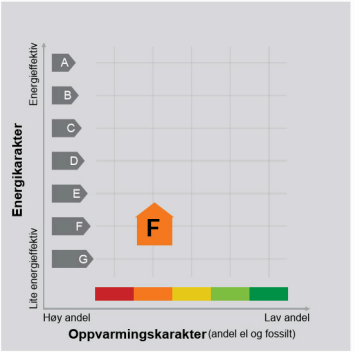
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert.Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

Tegnforklaring



ENERGIATTEST

Adresse	Kjæsvika 28
Postnummer	9385
Sted	SKALAND
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	310
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191651537
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47729
Dato	06.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot grunn
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 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.

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

TYPO3 STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 28-0070/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kjæsvika 28 9385 SKALAND

Betegnelse: Gnr 310, bnr 91 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no