

Sørsiveien 72



Velkommen til

Sørsiveien 72



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

Sørreisa

Enebolig med alt på ett plan og 2 soverom!

Prisantydning	1 750 000,-
Omkostninger	45 100,-
Totalpris	1 795 100,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	2
Etasjer	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1968
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







Kort fortalt

- Velkommen til Sørsiveien 72, her presentert av Nordvik Finnsnes! Ønsker du deg en lettvint bolig på flat tomt i de fineste omgivelser bør du ta en titt her! Sørsiveien 72 byr på gangavstand til sentrum og nydelig utsikt til Reisvannet som ligger like ved. Boligen er funksjonelt innredet med alle funksjoner på ett plan ned bl.a. 2 soverom, bad, vaskerom, romslig stue/kjøkken. Boligen er de siste årene oppusset og det meste er utført på egeninnsats. En del av boligen er delvis revet innvendig og per i dag uinnredet. Her får den som er "hendt" mulighet til å sette sitt eget preg på hjemmet!

- Hjemmet dekker behov i de fleste livsfaser og har bl.a. innlagt fiber, gode solforhold på dag og ettermiddagstid.

- Bli med oss på videovisng!

Arealer og innhold

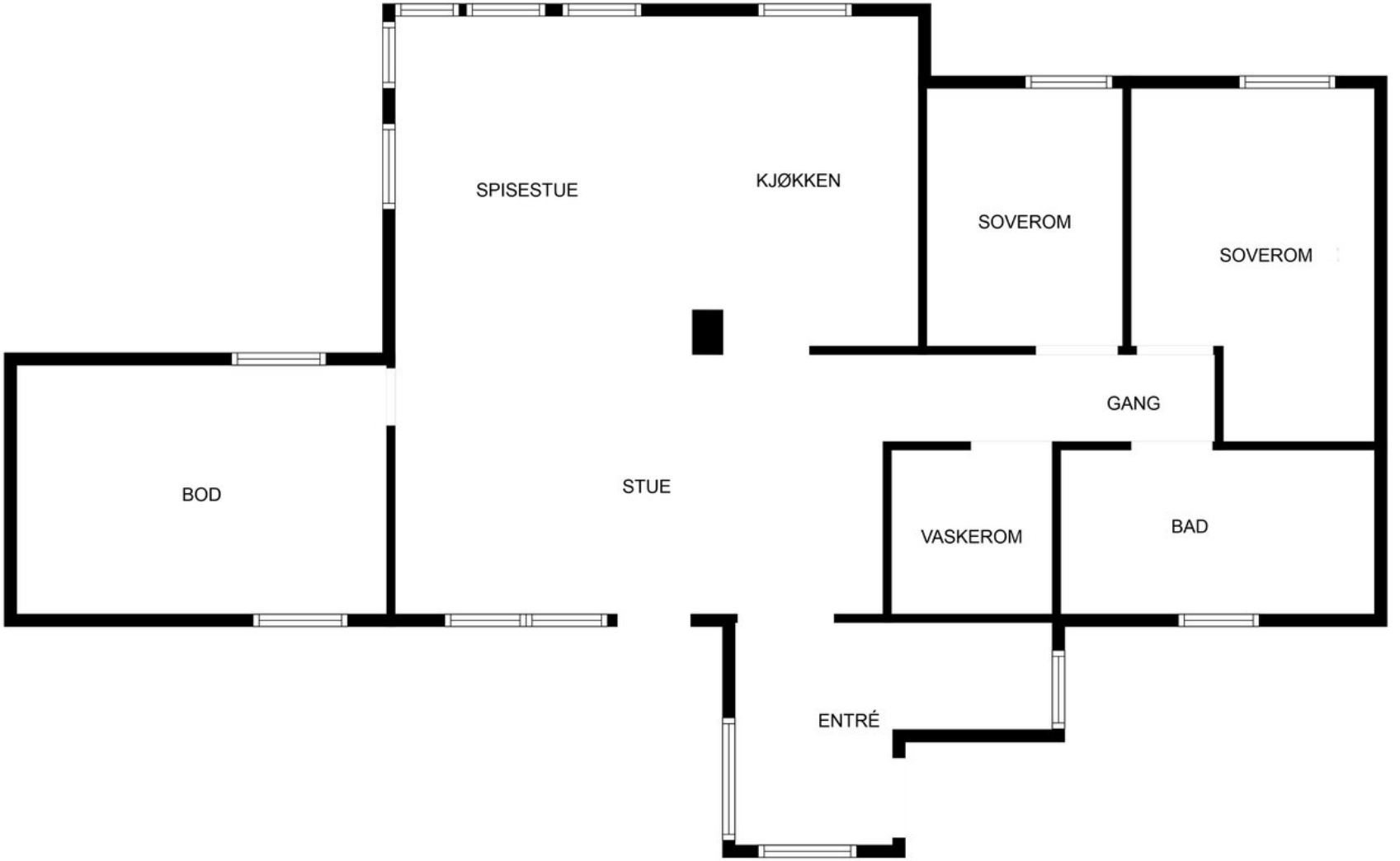
BRA-i:	110 kvm
Totalt BRA:	110 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken, Uinnredet rom

Total BRA: 110 kvm.

Takstmannen har målt opp de arealer som er opplyst i salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger. Byggegodkjenninger redegjøres nærmere for under punktet "ferdigattest/brukstillatelse".



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Informasjon

Sørsiveien 72

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0008/25

Boligtype
Enebolig og frittstående utebod.

Adresse og betegnelse
Sørsiveien 72, 9310 SØRREISA
Gnr 26, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selger
Stian Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
1 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
43 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
45 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
64 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 795 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 814 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1968

Etasjer
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 110 kvm
Totalt BRA: 110 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken, Uinnredet rom
Total BRA: 110 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene

er søknadspliktige. Takstmannen har målt opp de arealer som er opplyst i salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger. Byggegodkjenninger redegjøres nærmere for under punktet "ferdigattest/brukstillatelse".

Solforhold

Gode solforhold på dagtid og ettermiddagstid

Innhold

Boligen inneholder følgende; VF, åpen løsning på stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og en uinnredet del.

Standard

Boligen er betydelig påkostet de senere år. Dette er gjort på egeninnsats og ifølge takstrapport er en del av arbeidene ufagmessig utført. Dette gjenspeiles i tilstandsrapport. Boligens overflater har gjennomgående moderne materialvalg og fremstår som tidsriktig.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Utvendige trapper
- Innvendige overflater
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold
- Fuktsikring og drenering
- Bad: overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt, sanitærutstyr
- Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt, ventilasjon,

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
- Takkonstruksjon/loft
- Vinduer
- Etasjeskille
- Radon
- Pipe og ildsted
- Krypkjeller
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Varmvannstank
- Grunnmur og fundamenter
- terrengforhold
- Oljetank: Det må kartlegges om det finnes oljetank på eiendommen.
- Bad: Overflater vegger og himling, ventilasjon
- Vaskerom: Overflater vegger og himling, overflater gulv, sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken: Overflater og innredning

Se nærmere beskrivelse av tilstandene under punktet "diverse" i salgsoppgave.

Parkering

Parkering på egen grunn

Modernisering og påkostninger

Boligen er renovert de siste årene og det meste av arbeidet er utført på egeninnsats

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
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, ufaglært. Arbeid som er utført: Oppbygging av nytt bad da det gamle var ødelagt av vannskade. Varmekabler lagt av elektriker privat. Avretting, legging av membran, fliser, veggplater og rørarbeide er gjort av huseier med hjelpere. Ingen med våtromssertifikat. Dette gjelder også vaskerommet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny sluk og tre strøk med membran før flisene ble lagt. Arbeidet utført i 2023

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Ble gjort som eg fikk vite av fagfolk, men gjorde det selv

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: Taket blei bytta sommeren 2022 Det ble lagt nytt godkjent undertak, lekter og nytt utvendig tak. Det ble også satt opp nye takrenner samtidig. Forhørte meg med snekker for å vite hvordan dette skulle gjøres.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble montert nye sikringer i skapet. Kabler , brytere og stikkontakter ble byttet i forbindelse med oppussing innvendig. Ikke kontrolert av elektrikker.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Alle rør ble byttet i forbindelse med oppussing og ominnredning. Avløp er åpen i krypkjeller Vann er koblet i skap på vaskerommet. Utført i 2023

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Alle vinduer foruten et var ny i 2022. Det ble skiftet utvendig kledning og da ble det lagt vindsperre på hele huset. Innvendig ble det etterisolert med 50mm glava og ny fuktsperre. Alt ble kledd med mdf plater og nytt gulv ble lagt. Kjøkkeninnredningen ble kjøpt brukt.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Stor vannskade ved kjøp av huset. Hele huset revet innvendig og avfuktet før restaurenga startet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen ovn. Ny pipehatt ved takskifte.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Mulig litt bevegelse inngangspartiet første året. Skjevt gulv i urestaurert rom.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tett sluk på badet. Full av hår. Renset og ok Leieboer viste ikke at den måtte renses.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Varmepumpe byttet vintern 2024

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ny takst av takstmann.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Anders Killie Solli

Byggemåte

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

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

UTVENDIG
Taktekking TG 2
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takstige. Eieren opplyser at taktekkingen er byttet som egeninnsats. Årstall: 2022

Nedløp og beslag TG3
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Eieren opplyser at renner, nedløp og utstyr er byttet som egeninnsats. Årstall: 2022

Veggkonstruksjon TG3
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende og

stående bordkledning. Eieren opplyser om at kledningen er byttet som egeninnsats i 2022.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak. Sperrer er av plassbygd kvalitet, det er ikke mulig å beregne styrken på disse, ved eventuell montering av snøfangere må konstruksjonen prosjekteres (beregnes) at den vil tåle vekten av snø.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduer er datert til 2022, ved tilfeldig inspeksjon har jeg funnet et vindu fra 2013.

Dører TG1
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er datert til 2022.

Utvendige trapper TG3
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen.

INNVENDIG
Overflater TG3
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted TG2
Boligen har elementpipe og sotluke. Det er ikke tilkoblet ildsted på pipen.

Krypkjeller TG 2
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører TG 2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad Generell
Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og kombinert dusjkabinett/badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppusset som egeninnsats.
Årstall 2023

Bad overflater vegger og himling TG 2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Årstall 2023

Bad overflater Gulv TG 3
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Årstall: 2023

Bad sluk, membran og tettesjikt TG 3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Årstall 2023

Bad sanitærutstyr og innredning TG 3

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. Årstall 2023

Bad ventilasjon TG 2
Det er mekanisk avtrekk. Årstall 2023

Bad tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling. Årstall 2025

Generell vaskerom
Vaskerommet har malte veggplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er oppusset som egeninnsats.

Vaskerom overflater vegger og himling TG 2
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vaskerom overflater Gulv TG 2
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca 2mm fra dør til sluken.

Vaskerom sluk, membran og tettesjikt TG 3
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt

Vaskerom sanitærutstyr og innredning TG 2
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Årstall 2023

Vaskerom ventilasjon TG 3
Det er ingen ventilering.

Vaskerom tilliggende konstruksjoner våtrom TG 3
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er tilgang til svill. Årstall 2025

Kjøkken overflater og innredning TG 2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, micro og stekeovn. Det er opplyst at det er et pent brukt kjøkken som er montert. Kjøkkenet er montert som egeninnsats.

Avtrekk TG 1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG 2
Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap

Avløpsrør TG 3
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 3
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe TG 1
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Årstall 2023

Elektrisk anlegg TG 3
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18inneholder. 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.
Det elektriske anlegget har krus- og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen
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. 1970 Alt utenom inntaksskapet er byttet ut 2023 opplyser eieren om.
Spørsmål til eier
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei Eieren opplyser om at det elektriske anlegget er utført som egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
Generell kommentar
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko

for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Branntekniske forhold TG 3
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.
Boligen har brann/røykvarslere og brannslukningsapparat.
Røykvarslere.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja Det er ikke Håndslokker på befaringsdagen.
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
Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn

Fuktsikring og drenering TG 3
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Grunnmur og fundamenter TG 2
Bygningen har betong og lettklinkerblokk som grunnmur.

Terrengforhold TG 2
Tomten er snødekt og derfor ikke mulig å vurdere.

Oljetank TG 2
Det er påvist spor etter oljetank i krypkjelleren, det må gjøres ytterligere undersøkelser om det ligger en nedgravd oljetank.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har per i dag èn bruksenhet som fritt kan leies ut. Boligen leies i dag ut til Sørreisa kommune.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp av varmepumpe i stuen og elektriske varmekabler på bad.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 932,-pr. 2025

Sørreisa kommune opplyser at stipulerte kommunale avgifter er stipulert til kr 15 932,- for 2025 og inkluderer vann, kloakk, feie- og tilsynsavgift og renovasjon.

Beløp for kommunale avgifter er estimert beløp for 2025 og endelig fakturering kan derfor avvike noe. Kommunale avgifter i Sørreisa kommune faktureres månedlig.

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen innkjørsel må påregnes.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 455 257,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 1 821 026,- pr. 2023

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

Trygg

Polisenr: 8379066

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 883 kvm (Eiertomt)

Ifølge Matrikkelbrev er tomta på 883 m². Flat tomt med gruset gårdsplass for parkering og opparbeidet plen rundt boligen. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Privat adkomst fra offentlig vei fra Sørsiveien

Radonmåling

Boligen er ikke radonmålt og er ikke oppført med radonsperre

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Dette hjemmet ligger ca 1 km fra Sørreisa sentrum med gang- og sykkelsti til sentrum og skole. Boligen ligger på "Sørsida" av Reisvannet. Sørreisa har både kyst- og innlandsnatur, sandstrender og båthavner, jord- og skogdrift, og over 1000 m høye fjell.

I sentrum, også kalt "Straumen" finner du kommunesenteret med det meste man trenger i det daglige: handel, frisørsalonger, bibliotek, legekontor, bensinstasjon, vaskeri, kulturhus med bygdekino, idrettshall, svømmehall og aktivitetspark. Flyplassen på Bardufoss ligger en halvtime unna, og med en reisetid på 2 timer til Oslo gjør det avstanden til resten av landet kort.

Bebyggelse

enebolig med alt på ett plan

Offentlig kommunikasjon

Kollektivknutepunktet ligger ved Rema 1000 i sentrum, her får du bussforbindelser mot Salangen, Finnsnes og Bardufoss Lufthavn.
For ruter se www.svipper.no

Skoler og barnehager

Nærhet med gang- og sykkelsti frem til nye Sørreisa barne- og ungdomsskole for elever fra 1-10 klasse. Når det gjelder barnehage så er Gjærslætta og Brekka barnehage nærmest. I Sørreisa finner du et rikt kulturtilbud slik som musikkskole, skolekorps, idrett og kor. Det er et aktivt orienteringsmiljø i bygda som er tilpasset de fleste aldersgrupper. På Sørsia finner du fotballbanen og lysløype, ny lysløypetrase er også under utbygging i Nordlia opp mot Vakkerhumpen. Sørreisa kan skilte med flotte "Ti på topp" turer i kommunen. Bor du på Sørsia kan familien gå og sykle til de fleste aktiviteter i kommunen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen har oversendt tegninger for bolig, disse mangler stempel med byggegodkjenning og dato men er merket "desember 1968". Disse stemmer med dagens bruk med unnta av at deler av boligen er uinnredet/revet i ettertid (delen bak stuen) og mindre fasadeendringer slik som vinduer samt veranda foran soverom er fjernet. Den delen som ikke er innredet i dag er ifølge byggetegninger godkjent som hhv. vaskerom og sekundære rom, se tegninger som er vedlagt salsgoppgaven. Tiltaket har ferdigattest som er datert 10.06.1970

Kommunen har oversendt byggetegninger av tilbygg, disse mangler stempel med byggegodkjenning og dato. Tiltaket mangler ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke gis ferdigattest for tiltak datert før 1.1.1998. Megler har ikke opplysninger om tiltaket stemmer fra perioden før 1998 eller ikke.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig kloakk via private stikkledninger. Det er tinglyst rett til adkomstvei over naboeiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område som omfattes av kommunedelplan for Straumen og området er avsatt til LNF formål. Kommunen opplyser at det

arbeides med kommuneplanen arealdel hvor eiendommen er foreslått regulert til boligformål. Megler opplyser om selv om området er uregulert vil dette ikke få betydning for bruken av boligen slik den er i dag.

At eiendommen ligger innenfor et område avsatt til LNF formål kan få betydning for videre utvikling og bygging. dette innebærer bl.a. at alle permanente bygg (slik som garasje, utebod ol. må søkes dispensasjon om før de settes opp, uavhengig av størrelse.

Konsesjon

Ingen konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5526/26/161:
02.10.1969 - Dokumentnr: 3395 - Best. om vann/kloakkledn.
Beskrivelse: Tillatelse til å legge vannledning og kloakkledning under fylkesvein Sørstrøm-Sørforsbog ved eiendommen gnr 26 bnr 161 med vegvesenets betingelser.

21.07.1969 - Dokumentnr: 2427 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5526 Gnr:26 Bnr:19
Beskrivelse: Tinglyst rett til adkomst over bruksnummer 19 fra hovedveien.

Kontakt megler for utlevering av servitutter.

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

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

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

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3:
Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken, et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Takrennen ved uinnredet rom er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet er satt til motering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Ved inspeksjon av veggkonstruksjoner er det påvist spredte råteskader hvor det ikke er byttet kledning, lite lufting stedvis hvor det er byttet kledning, ikke musesperre hvor det ikke er byttet kledning samt uferdige deler av konstruksjonen. Ved inspeksjon av uinnredet rom har jeg påvist ufagmessige utførelse av bærende konstruksjoner over vinduer.
Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Bytte ut råteskadet kledning. Fikse luftespalter for å sikre tilstrekkelig lufting bak kledningen. Montere museband for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen hvor det ikke er montert. Fullføre alle uferdige deler av konstruksjonen. Male kledningen. Utbedre og forsterke bærende konstruksjoner over vinduer i henhold til faglige standarder. Konsekvenser:Råteskader på veggkonstruksjoner: Hvis råteskadet kledning ikke byttes ut, vil råteskadene spre seg og svekke veggens strukturelle integritet. Lite lufting stedvis hvor kledningen er byttet: Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader på kledningen og underliggende konstruksjoner. Dette vil redusere levetiden til kledningen og kan føre til økt vedlikehold. Ikke museband hvor kledningen ikke er byttet: Uten museband vil skadedyr kunne komme inn i konstruksjonen. Ufagmessig utførelse av bærende konstruksjoner over vinduer: Ufagmessig utførelse av bærende konstruksjoner over vinduer kan føre til skjevheter og i ytterste konsekvens sammenbrudd i konstruksjonen.
Kostnadsestimatet er satt til utbedring av bærende konstruksjoner på tilbygget.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke montert rekkverk ved trappetrinnene.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater
Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflatene er oppgradert i boligen som egeninnsats, oppussingen fremstår som ufagmessig utført. Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist slitasjeskader på overflater som er utover normal slitasjegrad, laminatgulv som ikke dekkes av lister og generelt gjenstående arbeid. Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av uinnredet rom.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Kostnadsestimatene er satt til utbedring av rommet som er uinnredet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bad overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet

samt at det kan bli stående vanndammer som ikke renner til sluk. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig. kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "Sluk, membran og tettesjikt".
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ved inspeksjon av badets tettesjikt har jeg påvist svikt i fuger under badreromsplater, utette rørgjennomføringer og skadet membran ved sluken.
Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Skadet membran på veggene og ved sluken gir risiko for fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Vegg- og gulvoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bad sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist drypping fra rørdeler under dusjkabinettet/badekaret.
Konsekvens/tiltak: De påviste lekkasjene må utbedres for å redusere risikoen for fuktskader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vaskerom sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke oppbrett på vinylbelegget mot vegger, dette fører til at vann kan trenge seg inn i skjulte konstruksjoner. Membranen er punktert av skuer ved sluken samt at det er bobler i vinylbelegget.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Manglende membran på veggene gir risiko for fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Vegg- og gulvoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Vaskerom ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter. Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt. Avløpsrørene er ikke tilstrekkelig festet, dette har ført til lekkasje på avløpsrør i krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak: Skader på anlegget må utbedres. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende. Avløpsrørene må festes tilstrekkelig samt at lekkasjen repareres, Konsekvensen av lekkasjen på

avløpsrøret er høyt fuktnivå i krypekjelleren med risiko for fuktskader. Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lekkasjen samt å feste avløpsrørene bedre.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Ingen ventilering utover åpning av vindu. Det er påvist at det kun er et oppholdsrom som har ventil.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.
Kostnadsestimatet er satt til montering av veggventiler på soverom og i stue.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg
Dette er en kort oppsummering. Les mer under punktet "Byggemåte" eller i vedlagte tilstandsrapport.
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. 1970 Alt utenom inntaksskapet er byttet ut 2023 opplyser eieren om.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei Eieren opplyser om at det elektriske anlegget er utført som egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
Generell kommentar: Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold
Dette er en kort oppsummering. Les mer under punktet "Byggemåte" eller i vedlagte tilstandsrapport.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja Det er ikke Håndslokker på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i krypkjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Krypkjeller" for mer info.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
Taktekking
Vurdering av avvik: Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Ved inspeksjon av taket er det påvist at det stedvis er fugemasse, dette kan tyde på at det er hull etter skruer som er tettet igjen. Beslagløsningen ved overgangen tak vegg er ufagmessig utført.
Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut.
Konsekvensene av ufagmessig utførelse på taktekkingen kan være økt vedlikehold samt økt risiko for fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende vandringer (gulv) og lav takhøyde. Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Det er ikke montert dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen på det uinredde rommet. Det er registrert fuktmerker i sperre ved loftsluke. Fuktmålinger i sperre ved fuktmerker angir 11.7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer. Det anbefales at det monteres dampsperre i etasjeskillet mellom varm- og kald del av konstruksjonen. Manglende dampsperre fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Kondens kan føre til fuktskader som på sikt vil føre til råteskader på konstruksjoner. Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader. Før det eventuelt monteres snøfangere på taket må det prosjekteres at takkonstruksjonen

tåler vekten av snø.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vinduer er datert til 2022, ved tilfeldig inspeksjon har jeg funnet et vindu fra 2013. Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningdetaljer, avvikene består av manglende beslag på et vindu, ikke fuget mellom mellom utvendig omramming og kledning samt manglende oppbrett på vindusbeslag.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten oppbrett på sidene kan vann lettere trenge inn bak beslagene, noe som kan føre til fuktskader på skjulte konstruksjoner. Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Jeg har målt ca 23 mm høydeforskjell i stuen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har usikker radonforekomst.

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Dersom pipen skal tas i bruk må det gjøres tiltak.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert symptom på sopp/råte. Krypkjelleren har kondensutfordringer. Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren. Resultat fuktmålinger er 23,6 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader. Jeg har påvist svertesopp i krypekjelleren. Avløpsrøret er utett fra dusj/badekar, dette øker fuktilgangen til krypekjelleren.
Konsekvens/tiltak: Tiltak mot kondensutfordringer må utføres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig silk at eventuelle skader ikke kan utvikle seg. Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen. På grunn av avdekkede fuktopptak?og fuktmålinger i oppforet gulv kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte?konstruksjonen.? Jeg anbefaler at plasten på grunnen utbedres for å redusere fukttilgangen. Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller og utforede vegger over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Ved inspeksjon av innvendige dører har jeg påvist at det mangler tropper i karmen, løs låsekasse og dørkarmene ikke er ferdig listet.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det må regnes med arbeid med innvendige dører.

Overflater vegger og himling Bad
Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Ved inspeksjon av baderomsplatene har jeg påvist at dem ikke er fagmessig montert, det er trappinger på platene samt at hjørnelisten ved toalettet ikke dekker platekanten.
Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksponering.

Ventilasjon Bad
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Overflater vegger og himling Vaskerom
Vurdering av avvik: Overflaten har fuktskade Veggplatene er av malte trekvalite. Disse tar skade av å utsettes for vann.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Ved å utsette veggoverflater for vann vil det oppstå vannskader.

Overflater gulv vaskerom
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanndammer som ikke renner til sluk. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.

Sanitærutstyr og innredning vaskerom
Vurdering av avvik: Vanntilførselen til vaskemaskin er en kran på vannrør som ligger løst på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Vannrør og kranen må fastmonteres for å redusere risikoen for vannskader.

Overflater og innredning kjøkken
Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Kjøkkenet framstår som uferdig, det gjenstår en del arbeid med dekksidene, sokler , fuging og generelt finish arbeid.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det må regnes med arbeid for å ferdigstille kjøkkenet, manglende fuge øker risikoen for fuktsvelling i benkeplaten ved vannpåkjenning

Vannledninger
Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Eieren opplyser om at han har montert nye vannrør i forbindelse med oppussing. Det er byttet til plastrør, dette er ikke gjort i henhold til TEK 17 (Byggteknisk forskrift) og framstår som ufagmessig.

Vannrør til utekranen er ikke frostsikret samt at vannrørene ikke er lekkasjesikret.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson. Nye vannrør montert ufagmessig og ikke i henhold til TEK 17: Montere vannrørene i henhold til TEK 17 (Byggteknisk forskrift) og sikre at arbeidet utføres fagmessig. Vannrør til utekranen ikke frostsikret:Installere frostsikker utekrane. Vannrørene ikke lekkasjesikret:Installere lekkasjesikring på vannrørene. Nye vannrør montert ufagmessig og ikke i henhold til TEK 17:Hvis tiltaket ikke utføres, kan det føre til skjulte skader ved en eventuell lekkasje. Vannrør til utekranen er ikke frostsikret: Hvis tiltaket ikke utføres, kan vannrørene fryse og sprekke, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på bygningen. Vannrørene som ikke er lekkasjesikret: Hvis tiltaket ikke utføres, kan det ved en eventuell lekkasje føre til omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke strekkavlastning på kabelen til koblingsboksen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Uten en strekkavlaster kan kablene i en koblingsboks være mer utsatt for brudd, skader eller slitasje på grunn av strekkbelastning. Dette kan føre til brudd i tilkoblingen, kortslutning eller andre alvorlige problemer.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader. I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Eiendommen ligger i flomaktsomhetsområde i henhold til NVE sine digitale kart.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Eventuelle feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden

Oljetank
Vurdering av avvik: Det må kartlegges om det finnes oljetank på eiendommen.
Konsekvens/tiltak: Eventuelle oljetanker som er tatt ut av drift må sikres eller saneres etter gjeldende forskrifter

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Det er estimert selger skal samlet betale kr. 112 790,- for vederlag og utlegg ved

salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert 07.05.2025
Tilstandsrapport datert 20.05.2025
Tegninger desember 1968
Tegninger tilbygg.
Ferdigattest datert 10.06.1970
Kartutsnitt
Kommunedelplan for Straumen
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 20. mai 2025

Megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sørsiveien 72

Sørsiveien 72

Nabolaget Sørstraumen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl...	**15 min**
129 elever, 10 klasser	1.3 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)	**15 min**
266 elever, 20 klasser	1.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	**17 min**
270 elever, 11 klasser	15.6 km
Nordborg videregående skole	**21 min**
150 elever, 7 klasser	19.3 km

Ladepunkt for el-bil

Sørreisa Hotel	**10 min**
Sørreisa kommune Torg	**11 min**

Offentlig transport

Haugen	**6 min**
Linje 303	0.6 km
Bardufoss lufthavn	**22 min**

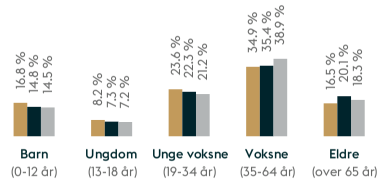
Barnehager

Brekka barnehage (1-5 år)	**22 min**
50 barn	2 km
Gjerdsletta barnehage (1-5 år)	**3 min**
58 barn	2.2 km
Bjørkli private barnehage (1-5...	**7 min**
14 barn	5.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørreisa	**13 min**
Coop Extra Sørreisa	**15 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørstraumen	707	332
Sørreisa	1 888	956
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sørreisa sentralskole	**16 min**
Sørreisa stadion	**15 min**
Feel24 Sørreisa	**11 min**
Sørreisa Tøy & Bøy	**13 min**

«Skøelv er et fantastisk sted, mellom høyreiste fjell og fine fjorder.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2025

Oppdragsnummer
28-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørsiveien 72, 9310 SØRREISA

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Stian Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. januar 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8379066
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppbygging av nytt bad da det gamle var ødelagt av vannskade. Varmekabler lagt av elektriker privat. Avretting, legging av membran, fliser, veggplater og rørarbeide er gjort av huseier med hjelpere. Ingen med våtromssertifikat. Dette gjelder også vaskerommet.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny sluk og tre strøk med membran før flisene ble lagt. Arbeidet utført i 2023

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble gjort som eg fikk vite av fagfolk, men gjorde det selv

---

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: Taket blei bytta sommeren 2022 Det ble lagt nytt godkjent undertak, lekter og nytt utvendig tak. Det ble også satt opp nye takrenner samtidig. Forhørte meg med snekker for å vite hvordan dette skulle gjøres.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble montert nye sikringer i skapet. Kabler , brytere og stikkontakter ble byttet i forbindelse med oppussing innvendig. Ikke kontrolert av elektrikker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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: Alle rør ble byttet i forbindelse med oppussing og ominnredning. Avløp er åpen i krypkjeller Vann er koblet i skap på vaskerommet. Utført i 2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Alle vinduer foruten et var ny i 2022. Det ble skiftet utvendig kledning og da ble det lagt vindsperre på hele huset. Innvendig ble det etterisolert med 50mm glava og ny fuktsperre. Alt ble kledd med mdf plater og nytt gulv ble lagt. Kjøkkeninnredningen ble kjøpt brukt.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Stor vannskade ved kjøp av huset. Hele huset revet innvendig og avfuktet før restaurenga startet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ovn. Ny pipehatt ved takskifte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mulig litt bevegelse inngangspartiet første året. Skjevt gulv i urestaurert rom.

---

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

Ja

Beskriv: Tett sluk på badet. Full av hår. Renset og ok Leieboer viste ikke at den måtte renses.

---

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

Eventuell kommentar: Varmepumpe byttet vintern 2024

---

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: Ny takst av takstmann.

---

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: 28-0008/25

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørsiveien 72 , 9310 SØRREISA
SØRREISA kommune
gnr. 26, bnr. 161

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1851 **Referansenummer:** FC2908

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de “nye boligreglene”. Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takstige.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og sotluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og kombinert dusjkabinett/badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppusset som egeninnsats.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.

Vaskerommet har malte veggplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er oppusset som egeninnsats.
Fall mot sluk er målt til ca 2mm fra dør til sluken.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er tilgang til svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, micro og stekeovn.
Kjøkkenet er montert som egeninnsats.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Det elektriske anlegget har krus- og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.
Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har betong og lettklinkerblokk som grunnmur.
Tomten er snødekt og derfor ikke mulig å vurdere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

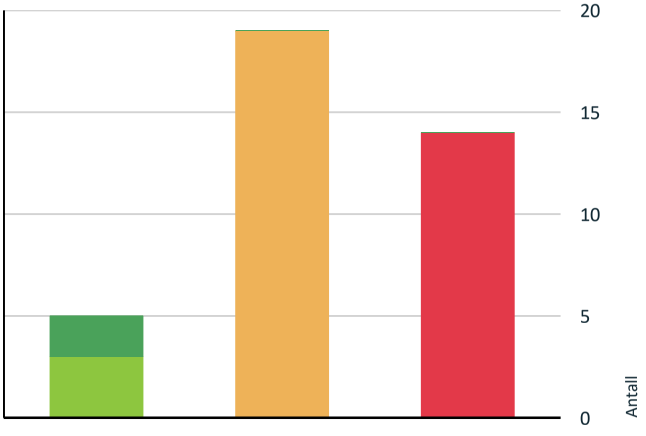
Enebolig

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

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene er søknadspliktige.

Sammendrag av boligens tilstand

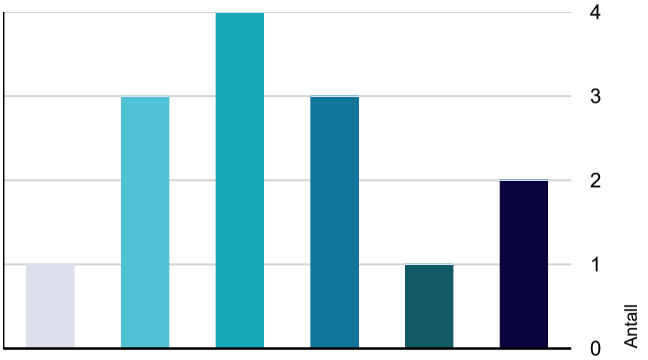
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken, et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Takrennen ved uinnredet rom er ufagmessig utført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved inspeksjon av veggkonstruksjoner er det påvist spredte råteskader hvor det ikke er byttet kledning, lite lufting stedvis hvor det er byttet kledning, ikke musesperre hvor det ikke er byttet kledning samt uferdige deler av konstruksjonen.
Ved inspeksjon av uinnredet rom har jeg påvist ufagmessige utførelse av bærende konstruksjoner over vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk ved trappetrinnene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene er oppgradert i boligen som egeninnsats, oppussingen fremstår som ufagmessig utført. Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist slitasjeskader på overflater som er utover normal slitasjegrad, laminatgulv som ikke dekkes av lister og generelt gjenstående arbeid.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av uinnredet rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt. Avløpsrørene er ikke tilstrekkelig festet, dette har ført til lekkasje på avløpsrør i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er påvist at det kun er et oppholdsrom som har ventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har krus- og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av badets tettesjikt har jeg påvist svikt i fuger under badreromsplater, utette rørgjennomføringer og skadet membran ved sluken.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Det er avvik:

Det er påvist drypping fra rørdeler under dusjkabinettet/badekaret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke oppbrett på vinylbelegget mot vegger, dette fører til at vann kan trenge seg inn i skjulte konstruksjoner. Membranen er punktert av skuer ved sluken samt at det er bobler i vinylbelegget.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Rommet har ingen ventilasjon

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon av taket er det påvist at det stedvis er fugemasse, dette kan tyde på at det er hull etter skruer som er tettet igjen. Beslagløsningen ved overgangen tak vegg er ufagmessig utført.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende vandringer (gulv) og lav takhøyde.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Det er ikke montert dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen på det uinredde rommet.
Det er registrert fuktmerker i sperre ved loftsluke.
Fuktmålinger i sperre ved fuktmerker angir 11.7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer er datert til 2022, ved tilfeldig inspeksjon har jeg funnet et vindu fra 2013.
Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningdetaljer, avvikene består av manglende beslag på et vindu, ikke fuget mellom mellom utvendig omramming og kledning samt manglende oppbrett på vindusbeslag.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Jeg har målt ca 23 mm høydeforskjell i stuen.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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

Dersom pipen skal tas i bruk må det gjøres tiltak.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren. Resultat fuktmålinger er 23,6 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader. Jeg har påvist svertesopp i krypekjelleren.
Avløpsrøret er utett fra dusj/badekar, dette øker fuktilgangen til krypekjelleren.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ved inspeksjon av innvendige dører har jeg påvist at det mangler tropper i karmen, løs låsekasse og dørkarmene ikke er ferdig listet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Eieren opplyser om at han har montert nye vannrør i forbindelse med oppussing. Det er byttet til plastrør, dette er ikke gjort i henhold til TEK 17 (Byggteknisk forskrift) og framstår som ufagmessig.
Vannrør til utekranen er ikke frostsikret samt at vannrørene ikke er lekkasjesikret.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke strekkavlastning på kabelen til koblingsboksen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger i flomaktsomhetsområde i henhold til NVE sine digitale kart.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Det må kartlegges om det finnes oljetank på eiendommen.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ved inspeksjon av baderomsplatene har jeg påvist at dem ikke er fagmessig montert, det er trappinger på platene samt at hjørnelisten ved toalettet ikke dekker platekanten.

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

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

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

Overflaten har fuktskade

Veggplatene er av malte trekvalite. Disse tar skade av å utsettes for vann.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Det er avvik:

Vanntilførselen til vaskemaskin er en kran på vannrør som ligger løst på gulvet.

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

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet framstår som uferdig, det gjenstår en del arbeid med dekksidene, sokler , fuging og generelt finish arbeid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takstige.
Eieren opplyser at taktekkingen er byttet som egeninnsats.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

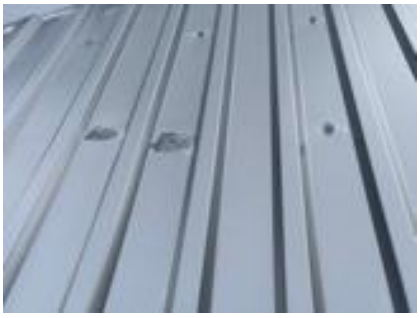
Vurdering av avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon av taket er det påvist at det stedvis er fugemasse, dette kan tyde på at det er hull etter skruer som er tettet igjen. Beslagløsningen ved overgangen tak vegg er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut.

Konsekvensene av ufagmessig utførelse på taktekkingen kan være økt vedlikehold samt økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Eksempel på skruehull som er fuget igjen.



Ufagmessig tilpassing av takplater.



Ufagmessig beslagløsning

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Eieren opplyser at renner, nedløp og utstyr er byttet som egeninnsats.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken, et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Takrennen ved uinnredet rom er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras.
Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet er satt til motering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende snøfanger hvor folk kan ferdes



Takrennenedløp som er avsluttet over terreng.



Takrennen er ikke montert i henhold til monteringsanvisningen.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende og stående bordkledning.
Eieren opplyser om at kledningen er byttet som egeninnsats i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved inspeksjon av veggkonstruksjoner er det påvist spredte råteskader hvor det ikke er byttet kledning, lite lufting stedvis hvor det er byttet kledning, ikke musesperre hvor det ikke er byttet kledning samt uferdige deler av konstruksjonen.
Ved inspeksjon av uinnredet rom har jeg påvist ufagmessige utførelse av bærende konstruksjoner over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Tiltak:
Bytte ut råteskadet kledning.
Fikse luftespalter for å sikre tilstrekkelig lufting bak kledningen.
Montere museband for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen hvor det ikke er montert.
Fullføre alle uferdige deler av konstruksjonen.
Male kledningen.
Utbedre og forsterke bærende konstruksjoner over vinduer i henhold til faglige standarder.

Konsekvenser:
Råteskader på veggkonstruksjoner:
Hvis råteskadet kledning ikke byttes ut, vil råteskadene spre seg og svekke veggens strukturelle integritet.
Lite lufting stedvis hvor kledningen er byttet:
Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader på kledningen og underliggende konstruksjoner. Dette vil redusere levetiden til kledningen og kan føre til økt vedlikehold.
Ikke museband hvor kledningen ikke er byttet: Uten museband vil skadedyr kunne komme inn i konstruksjonen.
Ufagmessig utførelse av bærende konstruksjoner over vinduer:
Ufagmessig utførelse av bærende konstruksjoner over vinduer kan føre til skjevheter og i ytterste konsekvens sammenbrudd i konstruksjonen.
Kostnadsestimatet er satt til utbedring av bærende konstruksjoner på tilbygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Eksempel på uferdige deler av konstruksjonen.


Eksempel på råteskader kledning.


Ikke tilstrekkelig lufting av kledningen.


Fagmessig utførelse av bærende konstruksjoner

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.
Sperrer er av plassbygd kvalitet, det er ikke mulig å beregne styrken på disse, ved eventuell montering av snøfangere må konstruksjonen prosjekteres (beregnes) at den vil tåle vekten av snø.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av manglende vandringer (gulv) og lav takhøyde.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Det er ikke montert dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen på det uinredde rommet.
Det er registrert fuktmerker i sperre ved loftsluke.
Fuktmålinger i sperre ved fuktmerker angir 11.7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer.
Det anbefales at det monteres dampsperre i etasjeskillet mellom varm- og kald del av konstruksjonen. Manglende dampsperre fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Kondens kan føre til fuktskader som på sikt vil føre til råteskader på konstruksjoner.
Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.
Før det eventuelt monteres snøfangere på taket må det prosjekteres at takkonstruksjonen tåler vekten av snø.



Fuktmåling i sperre.



Stedvis begrenset ventilering av kaldloftet.



Uagmessig sammenføyning av sperrer.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer er datert til 2022, ved tilfeldig inspeksjon har jeg funnet et vindu fra 2013.
Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningdetaljer, avvikene består av manglende beslag på et vindu, ikke fuget mellom mellom utvendig omramming og kledning samt manglende oppbrett på vindusbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uten oppbrett på sidene kan vann lettere trenge inn bak beslagene, noe som kan føre til fuktskader på skjulte konstruksjoner.
Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

Tilstandsrapport



Ikke oppbrett på beslagene.



Ikke fuget mellom kledning og omrammingen (utvendig listing.



Ikke montert beslag under et vindu.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er datert til 2022.

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

TG 3 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk ved trappetrinnene.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

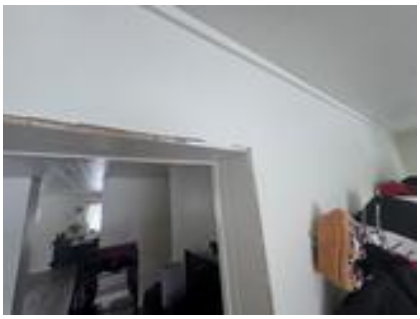
Overflatene er oppgradert i boligen som egeninnsats, oppussingen fremstår som ufagmessig utført. Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist slitasjeskader på overflater som er utover normal slitasjegrad, laminatgulv som ikke dekkes av lister og generelt gjenstående arbeid.
Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av uinnredet rom.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimatene er satt til utbedring av rommet som er uinnredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Eksempel på uferdig.



Eksempel på uferdig.



Uinnredet rom

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Jeg har målt ca 23 mm høydeforskjell i stuen.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport





TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har usikker radonforekomst.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke.
Det er ikke tilkoblet ildsted på pipen.

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

Dersom pipen skal tas i bruk må det gjøres tiltak.

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

Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren. Resultat fuktmålinger er 23,6 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.
Jeg har påvist svertesopp i krypekjelleren.
Avløpsrøret er utett fra dusj/badekar, dette øker fuktilgangen til krypekjelleren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig silk at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.
Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen.
På grunn av avdekkede fuktopptak og fuktmålinger i oppforet gulv kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen.
Jeg anbefaler at plasten på grunnen utbedres for å redusere fukttilgangen.

Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller og utforede vegger over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker.


Fuktmåling.


Krypekjeller.


Svertesopp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ved inspeksjon av innvendige dører har jeg påvist at det mangler tropper i karmen, løs låsekasse og dørkarmene ikke er ferdig listet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det må regnes med arbeid med innvendige dører.

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og kombinert dusjkabinett/badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er oppusset som egeninnsats.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Badet.



Badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ved inspeksjon av baderomsplatene har jeg påvist at dem ikke er fagmessig montert, det er trappinger på platene samt at hjørnelisten ved toalettet ikke dekker platekanten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksponering.



Trappinger på platene.



Trappinger på platene.



platen er for smal, hjørnelisten dekker ikke platekanten.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

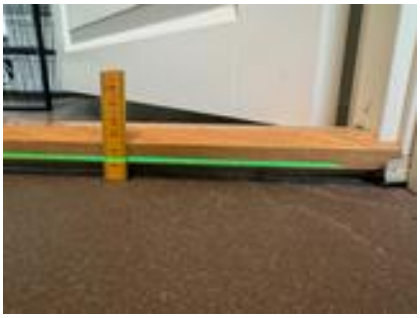
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

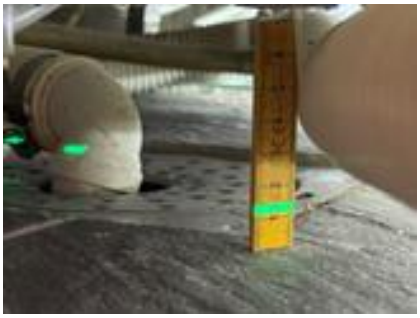
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanndammer som ikke renner til sluk. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.
kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved døren.



Måling ved sluken.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

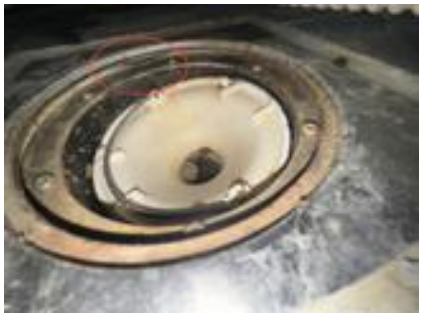
Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av badets tettesjikt har jeg påvist svikt i fuger under badreromsplater, utette rørgjennomføringer og skadet membran ved sluken.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Skadet membran på veggene og ved sluken gir risiko for fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Vegg- og gulvoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Skadet membran ved sluken.



Utette rørgjennomføringer bak dusjkabinettet.



Svikt i fuger under baderomsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er påvist drypping fra rørdeler under dusjkabinettet/badekaret.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

De påviste lekkasjene må utbedres for å redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Drypping fra utette rørdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har malte veggplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet er oppusset som egeninnsats.

Tilstandsrapport



Vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Overflaten har fuktskade

Veggplatene er av malte trekvalite. Disse tar skade av å utsettes for vann.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ved å utsette veggoverflater for vann vil det oppstå vannskader.



Fuktskader på veggplatene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca 2mm fra dør til sluken.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanndammer som ikke renner til sluk. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.

Tilstandsrapport



Måling ved sluk



Måling ved døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke oppbrett på vinylbelegget mot vegger, dette fører til at vann kan trenge seg inn i skjulte konstruksjoner. Membranen er punktert av skuer ved sluken samt at det er bobler i vinylbelegget.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Manglende membran på veggene gir risiko for fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Vegg- og gulvoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk.



Punktering av membranen ved sluken og bobler i vinylbelegget.



Ikke oppbrett på vinylbelegget.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vanntilførselen til vaskemaskin er en kran på vannrør som ligger løst på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrør og kranen må fastmonteres for å redusere risikoen for vannskader.



Vanntilførselen til vaskemaskin.



Vanntilførselen til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vaskerommet har ikke ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er tilgang til svill.

Årstall: 2025

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i svill ved sluken.



Fuktmåling ved ytterveggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, micro og stekeovn.
Det er opplyst at det er et pent brukt kjøkken som er montert.
Kjøkkenet er montert som egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet framstår som uferdig, det gjenstår en del arbeid med dekksidene, sokler , fuging og generelt finish arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Det må regnes med arbeid for å ferdigstille kjøkkenet, manglende fuge øker risikoen for fuktsvelling i benkeplaten ved vannpåkjenning.



Kjøkkenet.



Ikke montert kantlist på enden av benkeplaten.



Uferdig sokkel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Eieren opplyser om at han har montert nye vannrør i forbindelse med oppussing. Det er byttet til plastrør, dette er ikke gjort i henhold til TEK 17 (Byggteknisk forskrift) og framstår som ufagmessig.
Vannrør til utekranen er ikke frostsikret samt at vannrørene ikke er lekkasjesikret.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tiltak:
Nye vannrør montert ufagmessig og ikke i henhold til TEK 17: Montere vannrørene i henhold til TEK 17 (Byggteknisk forskrift) og sikre at arbeidet utføres fagmessig.
Vannrør til utekranen ikke frostsikret:Installere frostsikker utekrane.
Vannrørene ikke lekkasjesikret:Installere lekkasjesikring på vannrørene.

Konsekvens:
Nye vannrør montert ufagmessig og ikke i henhold til TEK 17:Hvis tiltaket ikke utføres, kan det føre til skjulte skader ved en eventuell lekkasje.
Vannrør til utekranen er ikke frostsikret: Hvis tiltaket ikke utføres, kan vannrørene fryse og sprekke, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på bygningen.
Vannrørene som ikke er lekkasjesikret: Hvis tiltaket ikke utføres, kan det ved en eventuell lekkasje føre til omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner.


Vannrøret til utekranen.


Samlestokker til vannrørene.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.
Avløpsrørene er ikke tilstrekkelig festet, dette har ført til lekkasje på avløpsrør i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
- Skader på anlegget må utbedres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tilstandsrapport

Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.
Avløpsrørene må festes tilstrekkelig samt at lekkasjen repareres, Konsekvensen av lekkasjen på avløpsrøret er høyt fuktnivå i krypekjelleren med risiko for fuktskader.
Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lekkasjen samt å feste avløpsrørene bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Lekkasje på avløpsrøret.


Avløpsrøret er ikke tilstrekkelig festet.


Luftingen til avløpsanlegget er avsluttet på vaskerommet med en vakuumventil

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er påvist at det kun er et oppholdsrom som har ventil.

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

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.
Kostnadsestimatet er satt til montering av veggventiler på soverom og i stue.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Eksempel på oppholdsrom som ikke har ventilasjon.

TG 1 Varmepumpe

Tilstandsrapport

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke strekkavlastning på kabelen til koblingsboksen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Uten en strekkavlaster kan kablene i en koblingsboks være mer utsatt for brudd, skader eller slitasje på grunn av strekkbelastning. Dette kan føre til brudd i tilkoblingen, kortslutning eller andre alvorlige problemer.



El-tilkoblingen til varmtvannstanken.

TG 3 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.

Det elektriske anlegget har krus- og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.

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.
   1970 Alt utenom inntaksskapet er byttet ut 2023 opplyser eieren om.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eieren opplyser om at det elektriske anlegget er utført som egeninnsats.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.

TG 3 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.

Røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Ja Det er ikke Håndslokker på befaringsdagen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktig grunnmur i krypkjelleren.



Det er ikke montert fuktsikring mot grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong og lettklinkerblokk som grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader.

I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke mulig å vurdere.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eiendommen ligger i flomaktsomhetsområde i henhold til NVE sine digitale kart.

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

Eventuelle feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.



Snødekt tomt.

TG 2 Oljetank

Det er påvist spor etter oljetank i krypkjelleren, det må gjøres ytterligere undersøkelser om det ligger en nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må kartlegges om det finnes oljetank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle oljetanker som er tatt ut av drift må sikres eller saneres etter gjeldende forskrifter.



Spor etter oljetank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m²/110 m²

Enebolig: 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 750 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er gjort en del ufagmessige arbeider på boligen hvor kvaliteten på sluttproduktet ikke gjenspeiler investeringene som er gjort i byggematerialer og innsats. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordsiveien 93 ,9310 SØRREISA 152 m²	1964	3 sov	04-07-2023	2 800 000	**2 600 000**		2 600 000	**17 105**
2	Skoleveien 27 ,9310 SØRREISA 139 m²	1984	3 sov	07-10-2021	2 700 000	**2 250 000**		2 250 000	**16 187**
3	Bonhaugveien 28 ,9310 SØRREISA 146 m²	1974	3 sov	04-07-2022	2 200 000	**1 900 000**		1 900 000	**13 014**
4	Bonhaugveien 29 ,9310 SØRREISA 149 m²	1966	0 sov	07-07-2024	1 150 000	**1 650 000**		1 650 000	**11 074**
5	Sørsiveien 35 ,9310 SØRREISA 157 m²	1960	5 sov	30-03-2025	1 800 000	**1 600 000**		1 600 000	**10 191**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer. Sørreisa kommune oppgir disse uten mva. Kostnadene kan bli høyere med mva.	Kr.		12 721
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**12 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 100 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 700 000**

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 brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	110			110	
SUM	**110**				
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Gang, Stue, Kjøkken, Uinnredet rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene er søknadspliktige.

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	92	18

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	26	161		0	883.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørsiveien 72

Hjemmelshaver
Kristiansen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørreisa er en kommune i sakte vekst og per 1.10.2022 var det bosatt 3.390 innbygere i kommunen. Sørreisa har både kyst- og innlandsnatur, sandstrender og båthavner, jord- og skogdrift, og over 1000 m høye fjell.

Det er nybygget 1-10 skole i sørreisa sentrum. Kommunen har fem barnehager hvor av fire er kommunale. Barnehagene har beliggenhet i Skøelv, Straumen og Langhågen. Kommunalt sykehjem er beliggende i Straumen.

Kommunesenteret Sørreisa har det meste man trenger i det daglige: Flere daldigvarehandler og detaljhandel, frisørsalonger, bibliotek, legekontor, bensinstasjon, vaskeri, kulturhus med bygdekino, idrettshall, svømmehall og aktivitetspark.

Flyplassen på Bardufoss ligger en halvtime unna, og med en reisetid på 2 timer til Oslo gjør det avstanden til resten av landet kort. Hurtigbåt og Hurtigrute anløper til Finnsnes, kun 20 minutter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sørsiveien 72, gbnr 26/161 er uregulert. Eiendommen er omfattet av kommunedelplan for Straumen og er regulert til LNF-område. Det arbeides med ny kommuneplanens arealdel hvor eiendommen er tenkt regulert til boligformål.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Trygg	8379066			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.03.2025		Gjennomgått	22	Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	Rapporten er godkjent av Jan Are Kristiansen per e-post 17.05.25 kl 10.10

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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

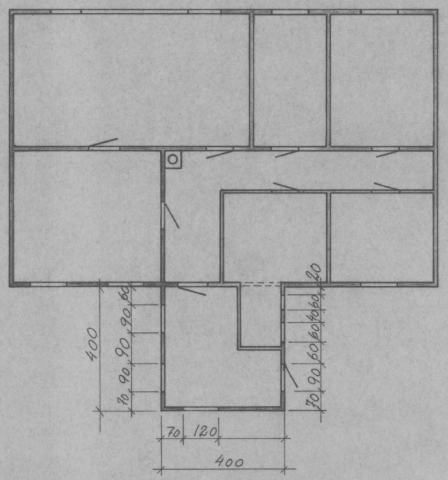
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

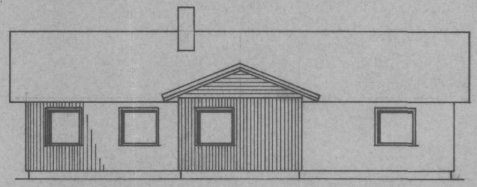
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

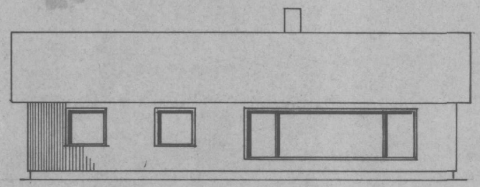
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FC2908

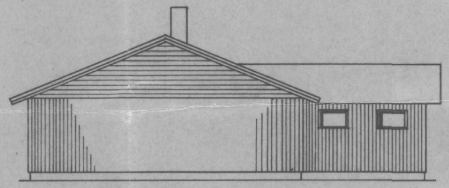
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

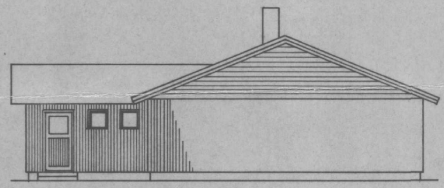
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon











S ⟷ N

Tot. Ant.	Ant.	Pos.	Detalj	Dim.	Matr.	Anm.

Sign. Dato Korr.

Målestokk 1:100

Tegn. 14/5-79 TB

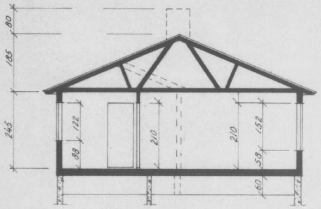
Trac.

Kfr.

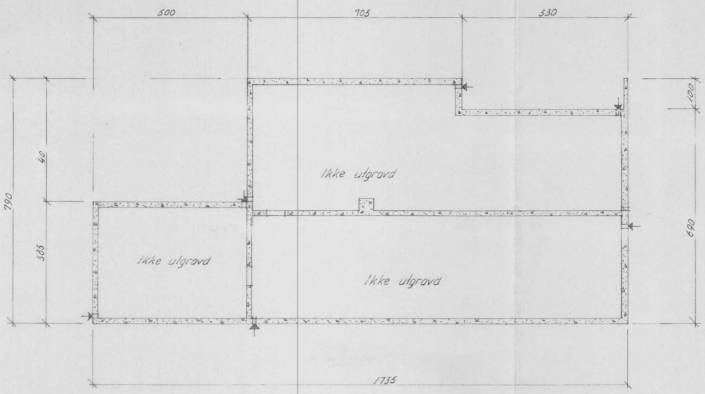
Erstatning for:

Erstattet av:

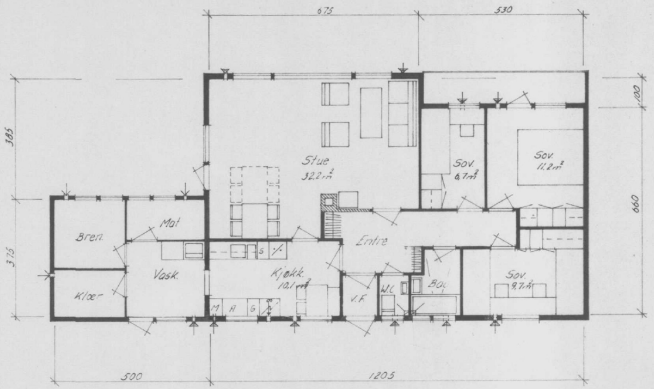
A.s Tørrkopi. 500. A 2. E 7 gl. 11-77. Sentrum Trykkeri.



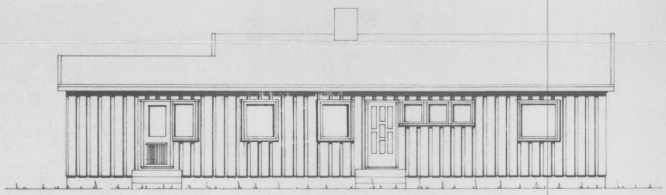
Snitt



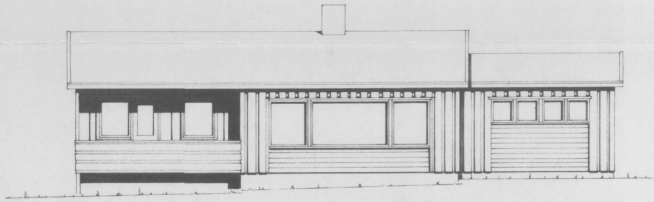
Fundamentsplan



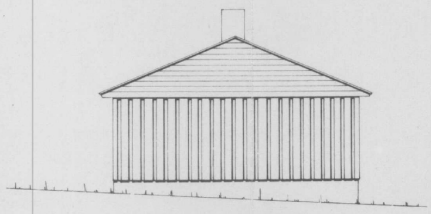
1 etg.



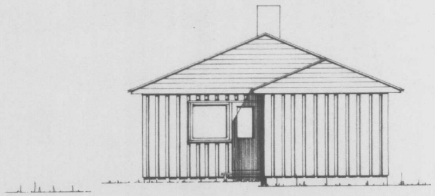
Fasade mot:



Fasade mot:



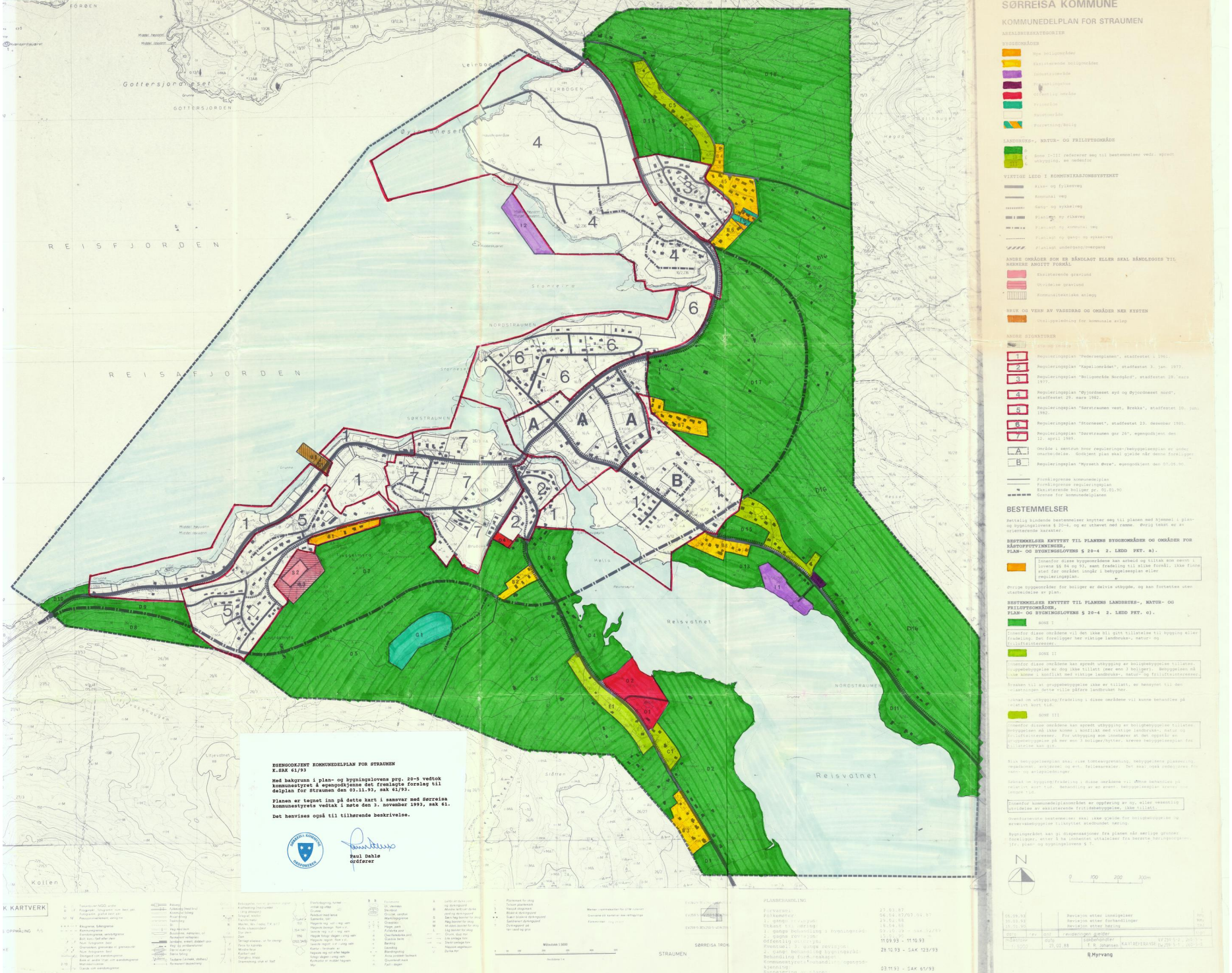
Fasade mot:



Fasade mot:

	Tegn. DT	Målestokk 1:100	„Austlodboligen B-3 ÷"
	Trac.		
	Kl.		
Erstatning for:			
Tromsø i des. 1968			Planer, snitt og fasader.
Erstattet av:			

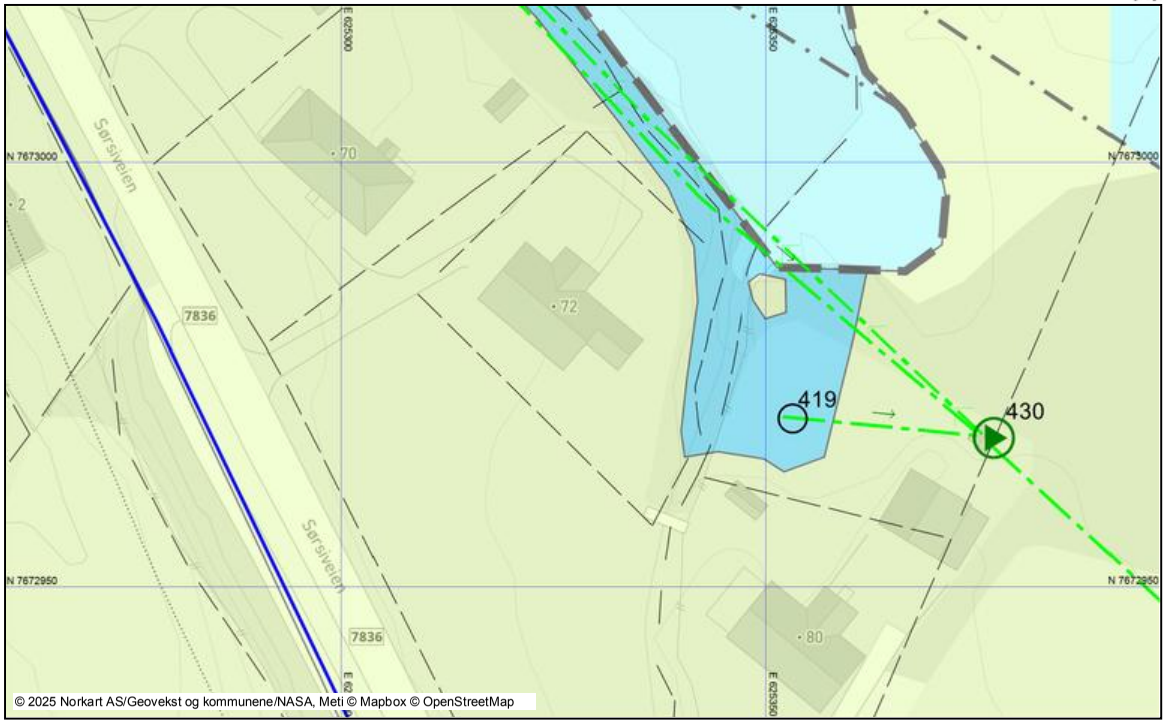
A.s Tertrykpl. A.S. 10000. 8-67. Sanctum Trykksaks


SØRREISA KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR STRAUMEN
REISFJORDEN
REISAFJORDEN
Gottersjordneset
Øyjordneset
Reisvatnet
Kollen
BESTEMMELSER
EGENGODKJENT KOMMUNEDELPLAN FOR STRAUMEN
K.SAK 61/93
Med bakgrunn i plan- og bygningslovens prg. 20-5 vedtok kommunestyret å egengodkjenne det fremlagte forslag til delplan for Straumen den 03.11.93, sak 61/93.
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med Sørreisa kommunestyrets vedtak i møte den 3. november 1993, sak 61.
Det henvises også til tilhørende beskrivelse.
Paul Dahlø
ordfører
STRAUMEN
SØRREISA IRGN

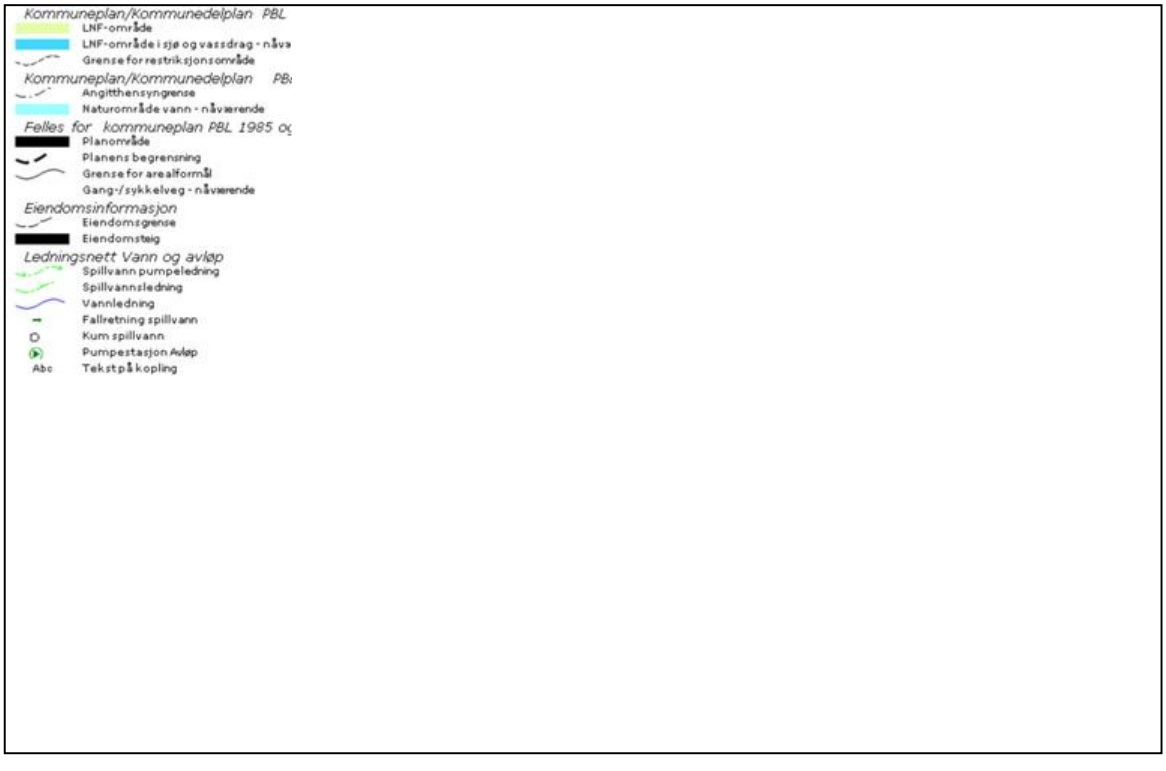
Kartutsnitt Sørsiveien 72

Dato: 27.03.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

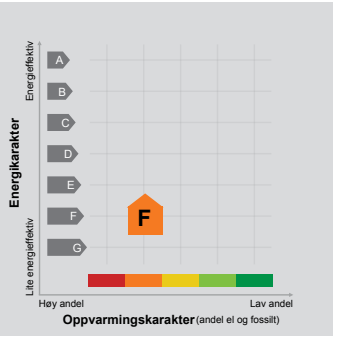


Tegnforklaring



ENERGIATTEST

Adresse	Sørsiveien 72
Postnummer	9310
Sted	SØRREISA
Kommunenavn	Sørreisa
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	161
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	142427265
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123030
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Oddvar Lilleng
9310 SØRREISA

Journalnr.	
Dato, avsluttende synsforr.	10/6 1970

Arbeidssted	Os 26/161 i Sørreisa
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Oddvar Lilleng, Sørreisa
Byggemelder	- " - "
Ansvarshavende	- " - "

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

Merknader :

Sørreisa den 10/6 1970

H. Lyshaug

Herman Lyshaug
bygningssjef

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

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

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 ol. 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: 28-0008/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørsiveien 72 9310 SØRREISA

Betegnelse: Gnr 26, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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