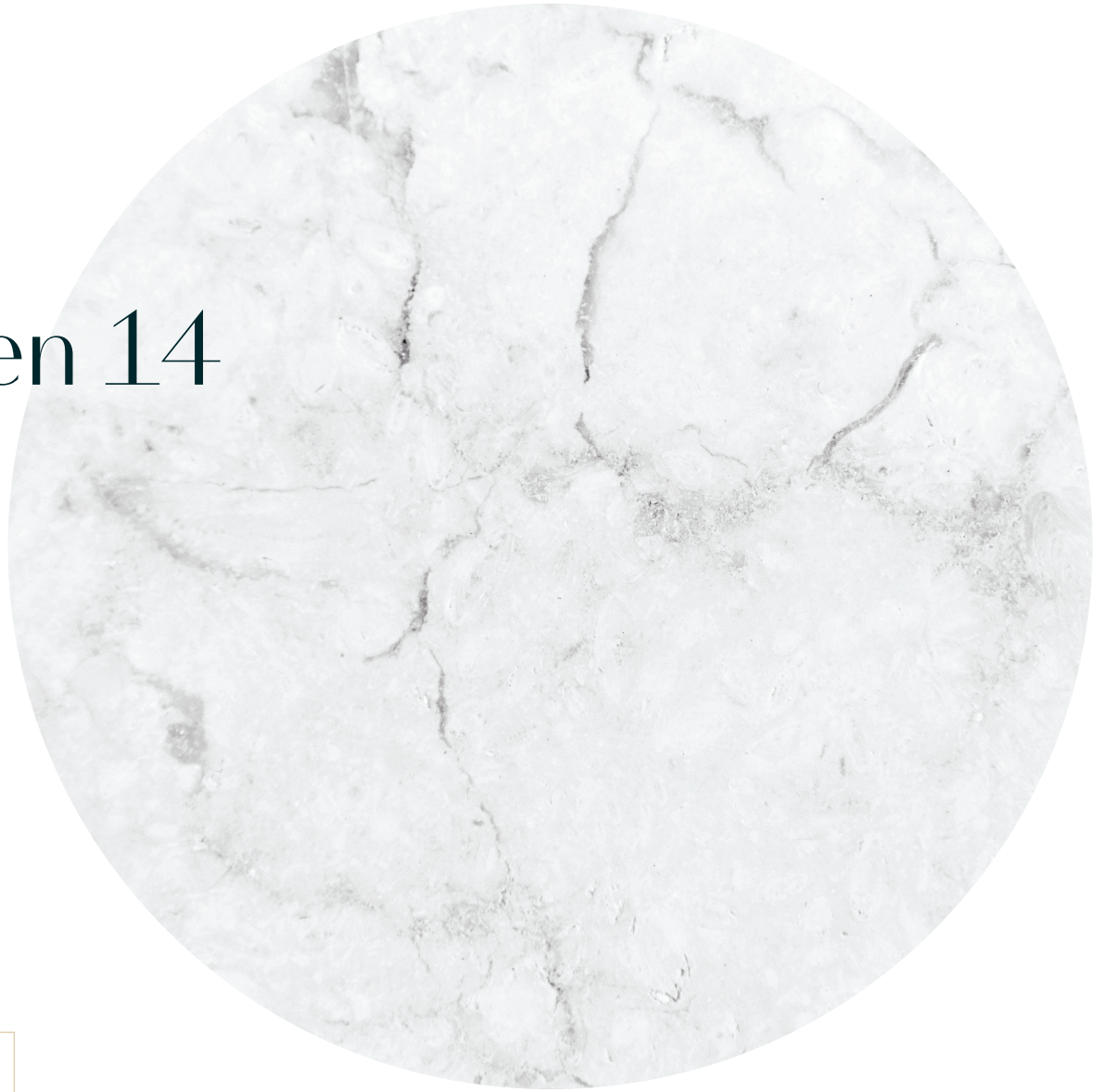


Reinelvveien 14



Velkommen til

Reinelvveien 14



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Hemmingsjord

Oppussingsobjekt på Hemmingsjord med fire soverom og nydelig utsikt!

Prisantydning	1 600 000,-
Omkostninger	41 350,-
Totalpris	1 641 350,-
BRA-i	134 kvm
Totalt BRA	235 kvm
Soverom	4
Etasjer	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1952
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 Reinelvveien 14, presentert av Nordvik Finnsnes!

  Denne eldre eneboligen finner du på Hemmingsjord, midt mellom Sørreisa og Finnsnes. Boligen har blant annet stue, kjøkken, et bad, fire soverom bod og grove kjellerrom. Fra stuen og kjøkken får du en flott sjøutsikt. Hjemmet har noe etterslep på vedlikehold og behov for modernisering og oppussing, noe som gir deg en utmerket mulighet til å sette ditt eget preg på hjemmet!

  For den aktive familien er det også kort vei til turløype og naturstier.

  Husk å sjekke ut videovisningen i annonsen!

Arealer og innhold

BRA-i:	134 kvm
BRA-e:	101 kvm
Totalt BRA:	235 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Vaskerom, tre boder og gang (GUA er 50 m^2)
Total BRA: 43 kvm.

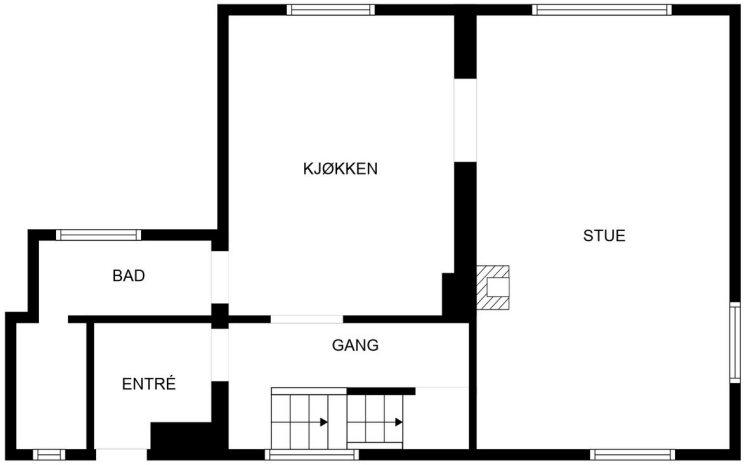
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue, kjøkken, bad, vindfang og gang
Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Fire soverom og gang
Total BRA: 42 kvm.

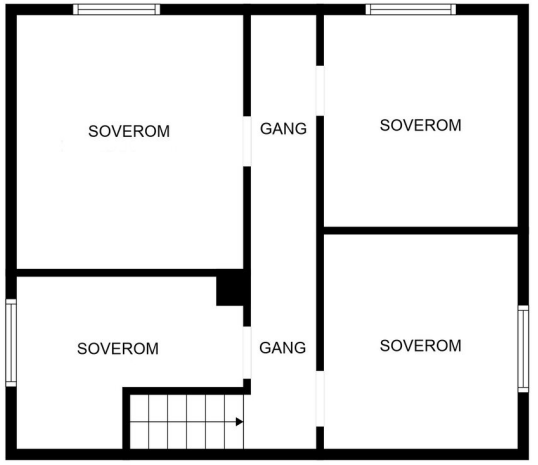
Fjøs
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Oppbevaringsplass
Total BRA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Oppbevaringsplass
Total BRA: 27 kvm.

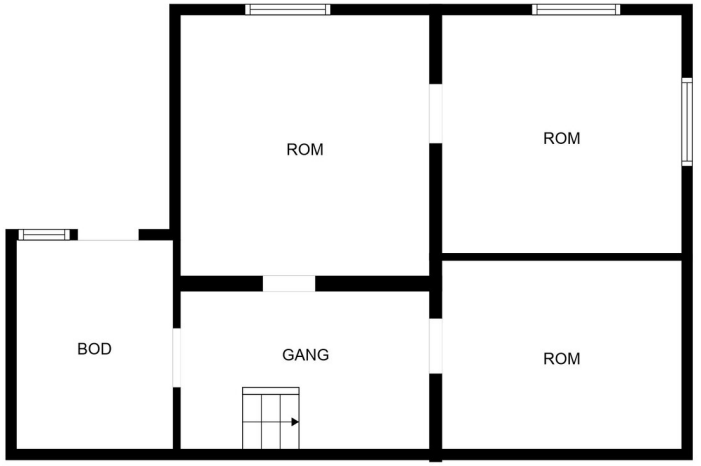
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

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

Informasjon

Reinelvveien 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0016/25

Boligtype
Enebolig med frittstående garasje og fjøs

Adresse og betegnelse
Reinelvveien 14, 9309 FINNSNES
Gnr 1, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selger
Rønnaug Marie Brochs

Kjøpesum og omkostninger
1 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
40 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
41 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
60 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 641 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 660 550,- (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
1952

Etasjer
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 101 kvm
Totalt BRA: 235 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 43 kvm. Vaskerom, tre boder og gang (GUA er 50 m^2)
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue, kjøkken, bad, vindfang og gang

Total BRA: 49 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Fire soverom og gang
Total BRA: 42 kvm.

Fjøs
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Oppbevaringsplass
Total BRA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Oppbevaringsplass
Total BRA: 27 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig:
Takhøyden i underetasjen er 1.95 meter.
Takhøyden i 1. etasje er 2.34 meter.
Takhøyden på loftet er 2.14 meter.

Fjøs: Bygningen er av en slik alder at det på oppføringstidspunktet ikke var pålagt byggesaksbehandling

Garasje: Garasjen er oppført i LNF-område. Hovedregelen er at alle tiltak i områder ves denne planstatusen er søknadspliktige. Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående garasjens lovlighet.

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

Ikke målbare arealer:
På grunn av takhøyde i underetasje er det 7 m^2 som regnes til Ikke måleverdig areal (ALH). Gulvareal i underetasje er 50 m^2.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder følgende:
Loftetasje har fire soverom.
Hovedetasjen har stue, kjøkken, bad og gang.
Underetasje har vaskerom og fire boder.

Garasjen er på én etasje. Fjøset går over to etasjer og har oppbevaringsplass i begge etasjer.

Standard

Eneboligen strekker seg over tre etasjer. Her får du blant annet fire soverom, stue, delvis separat kjøkken, bad og mye oppbevaringsplass i kjelleretasje. Boligen har behov for oppussing, men fremstiller et flott utgangspiunkt for nye eiere som er klar til å gjøre hjemmet til sitt eget. Boligen har en flott sjøutsikt og fin solgang.

Det er en stor opparbeidet tomt med gressplen. På eiendommen er det også et fjøs som er brukt til oppbevaring. Fjøset er beskrevet med stort vedlikeholdsbehov.

Garasje har ukjent byggeår. Les mer under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør som befinner seg på visningen vil medfølge. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet utover det som er forevist på visningen.

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.

Parkering

Det er plass til to biler i garasjen samt god plass til parkering på gårdsplassen. Parkering på egen grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt tak og innertak, isolert på mørkeloft. Lagt takrenner. Dette ble gjort kort tid etter vi overtok boligen. Det er bygget garasje for ca. 5 år siden.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Drenert to sider av huset. Dette gjelder siden ved inngangspartiet og siden ut mot fjøs.

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: Byttet sikringsskap før vår eiertid.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Troms kraft har gitt samsvarserklæring. Ca. 7 år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ble tilkoblet kommunalt i 2018/2019/2020

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Er kjent med at det kan forekomme fukt i ytterkjeller i perioder med mye regn.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Bad på vindu er tregt.

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

Ja. Beskriv: Tror det har vært små sprekker i mur.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det var før vi byttet til ny septiktank.

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.
Ja. Beskriv: Har mistanke om at det kan ha vært mus i ytterkjeller.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: I perioder med mye regn kan det komme vann inn i garasje. Det er noe skjevt støpt gulv i garasje og ujevn overflate.

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 ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

UTVENDIG
Taktekking TG IU
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser om at taktekkingen på hoveddelen av bygget er byttet i ca 2009. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking tilbygg TG 2
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG 3

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjon TG 2
Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG 2
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Ukjent type undertak. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjon/Loft tilbygg TG IU
Takkonstruksjon/Loft tilbygg. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer TG 2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er to koblende vinduer av ukjent årstall, resterende er to-lags glass som er datert fra 1994 til 2005.

Dører TG 3
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Utvendige trapper TG 3
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet paller med terrassebord.

INNVENDIG
Overflater TG 2
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3
Boligen har etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon TG 2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted TG 3
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Rom Under Terreng TG 3
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur et rom har panel på veggene. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Innvendige trapper TG 3
Boligen har tretrapper.

Innvendige dører TG 2
Innvendig har boligen lakkerte fyllingsdører på loftet, øvrige dører er forskjellige typer fra forskjellige leverandører.

Mus TG 2
Mus på kaldloftet.

VÅTROM
Vaskerom underetasje generell TG 3
Vaskerommet har betong/mur på veggene, batong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell

byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom underetasje tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1 etasje generell TG 3
Badet har malte strier på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholder servant, speilskap, toalett og dusjnisje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad 1 etasje tilliggende konstruksjoner våtrom TG 2
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra vindfanget mot dusjnisjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Kjøkken 1 etasje overflater og innredning TG 2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Årstall: 2008 Kilde: Eier

Kjøkken 1 etasje avtrekk TG 1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG 2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG 2
Det er avløpsrør av plast. Det er påvist støpejernsluk i underetasjen, dette kan tyde på at deler av avløpsanlegget er av jern. Ytterligere undersøkelse må gjøres.

Ventilasjon TG 2
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken.

Varmepumpe TG 2
Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen. Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Varmtvannstank TG 3
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet i kjelleren. Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg TG 3
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 automatsikringer og åpeninstallasjon, intakssikringer har krussikringer. 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. 1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det er byttet sikringsskap før eier overtok huset.
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. Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? 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 deler av det elektriske anlegget fremstår som ufagmessing utført, det er påvist løse ledninger, ikke montert deksel på sidene av sikringer samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
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

brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
Røykvarslere og håndslokkere.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Håndslokkere er datert til 2002.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 3
Eieren opplyser om at dreneringen er byttet på to sider av boligen, Resterende er av ukjent utførelse og ukjent alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter TG 2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Terrengforhold TG 2
Tomten er snødekt på befaringsdagen.

Fjøs
Beskrivelse Fjøs med stort vedlikeholdsbehov. veggkonstruksjon av bindingsverk med stående kledning, grunnmur av lettklinkerblokk. Deler av fjøsen er oppført på søyler. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje
Beskrivelse Dobbelgarasje med veggkonstruksjon av bindingsverk og liggende malt kledning. Taket er av metall, gulvet er av betong med oppkant. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår 2020. Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Innbo og løsøre

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort. Løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning vil også medfølge. Plenklipper og dekk vil ikke medfølge. Eie Selger tar forbehold om å hente ut personlige eiendeler før overtakelsen.

Selger opplyser om at det er feil på komfyr på kjøkken. Denne vil medfølge salget.

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

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

Adgang til utleie

Boligen er registrert som én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - 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. Energiattest vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vedovn i stue og elektrisk panelovn.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 726,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, kloakk, feie-tilsynsavgit og renovasjon.

Kommunale avgifter er opplyst er estimerte månedlige avgifter for 2025 og endelig fakturering kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 294 161,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 1 176 645,- 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: 8642629

TV/Internett/Bredbånd

Telenor kan levere fiber til eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 650 kvm (Eiertomt)

Romslig tomt hvor store deler av tomten er opparbeidet med gressplen og bærbusker med solbær og rips. Det er gruset gårdsplass. Arealet er opplyst å være beregnet og kan derfor avvike noe.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Se kartskissen for å se veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav til dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Frittliggende enebolig beliggende på Hemmingsjord ca. 1 mil fra Finnsnes sentrum mot Sørreisa. Boligen har en flott barnevennlig beliggenhet med sjøutsikt og landlige omgivelser mellom Sørreisa og Finnsnes sentrum. På hemmingsjorda finner du fine rekreasjonsområder med flotte turområder. Kort vei til Sørreisa for både skoler, barnehager og dagligvarehandel, samt Finnsnes sentrum med flere bymessige fasiliteter og hurtigbåt til Tromsø og Harstad.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med enebolig, fjøs og garasje.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Hemmingsjord" bussholdeplass. Her finner du linjer til Finnsnes kai og Engerud kryss. Fra havneterminalen på Finnsnes, kan du reise med hurtigbåt, buss og Hurtigruten. Du kan lese mer om kollektivtilbudet i området på svipper.no. Her kan du sjekke ruter og tider der du er og planlegge dine reiser med buss, båt eller ferge.

Skoler og barnehager

Ferdinand barnehage (1-5 år)
Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl.)
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)
Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er registrert som én bruksenhet over tre etasjer i Matrikkelbrev. Det fremkommer ikke byggeår for boligen av Matrikkelbrev. Takstmann har i sin tilstandsrapport estimert byggeår til 1952.

Kommunen opplyser i brev pr. 23.04.2025 at det ikke forefinnes godkjente tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse til byggene. Uten byggegodkjente tegninger kan ikke megler vurdere hvilke rom som er godkjent for varig opphold (såkalte P-rom, typisk for eksempel soverom og stue) eller rom som er godkjent som sekundære rom.

Det gjøres oppmerksom på at boligen har byggeår før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965, kommunale arkiver kan derfor være mangelfulle i perioden før dette. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk.

Det er i Matrikkelbrev oppført enebolig med bygningsnummer 141 050 745 og fjøs med bygningsnummer 141 050737. Garasjen er ikke byggemeldt til kommunen. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i område regulert til LNFR (landbruk, natur, friluft og reindrift) som innebærer at all bebyggelse må søkes om til kommunen.

Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Det er privat avkjørsel fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Sørreisa kommune opplyser at eiendommen har ingen reguleringsplan. I kommunedelplan for Hemmingsjord er eiendommen satt av til landsbruks-, natur og friluftsformål. Det arbeides med ny kommuneplanens arealdel hvor deler av eiendommen planlegges avsatt til boligformål. Kommunen opplyser ikke når denne planen er estimert til å bli ferdigstilt.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjon innvilges. Kontakt eiendomsmegler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5526/1/40:
28.04.1950 - Dokumentnr: 628 - Bestemmelse om veg & Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:5526 Gnr:1 Bnr:7
Beskrivelse: Serviutten gjelder for felles veier og havnegang med denne eiendommen og gnr 1 bnr 7.

04.02.1974 - Dokumentnr: 535 - Erklæring/avtale
Grunnavståelseserklæring til veglys
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Denne eiendommen har gitt Hemmingsjord Veglys rett til å reise stolper med lysarmatur og luftstrekk på eiendommen. Retten omfatter også anlegg av andre nødvendige innredninger for formålet , så som jordkabel, stolpeavstivere, samt rett til å utføre nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. All skade som måtte bli påført eiendommen ved anlegget, eller bruken av det, på dette tidspunktet eller i fremtiden skal erstattes i sin helhet i mangel av overenskomst om erstatningens størrelse, blir denne i fastsettelse ved skjønn.

Servitutter kan utleveres på forespørsel hos megler.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Megler gjør oppmerksom på:
- Det forefinnes ikke byggegodkjente tegninger, ferdigattester eller midlertidig brukstillatelse. Megler kan derfor ikke vurdere om rom er godkjent for varig opphold eller hvorvidt rom er byggegodkjent som soverom.
- Garasjen er ikke byggemeldt. Eiendommen er i LNF område som innebærer at all bebyggelse må søkes om til kommunen.
- Kommunen holder på å utarbeide ny kommunedelplan arealdel hvor kommunen

opplyser at deler av denne eiendommen planlegges avsatt til boligformål.
- Boligen har ikke registrert byggeår i Matrikkelbrev. Takstmann har estimert byggeår til 1952.
- Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere enn hva som er forevist på visningen. Løsøre og tilbehør som befinner seg på eiendommen vil medfølge. Selger tar forbehold om å hente ut personlige eiendeler før overtakelsen.

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 IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Et nedløp er avsluttet over terreng, dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Et nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken. Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes. Takrennen som er montert på tilbygget har skader.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. 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. Kostnadestimatet er satt til montering av snøfangere hvor folk kan ferdes.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ved inspeksjon av utvendige dører er det påvist at hovedytterdøren tar i karmen ved åpning og lukking samt at den har utettheter mellom dørblad og dørkarm. Kjellerdøren har råteskader.
Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Jeg anbefaler at uisolerte dører bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt. Kjellerdøren har råteskader. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå. Kostnadsestimatet er satt til bytting av kjellerdøren.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Platt og trappen er en midlertidig løsning laget av paller med terrassebord, det er ikke montert rekkverk på trappen.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Jeg anbefaler at trappen i sin helhet demonteres og bygges på nytt for å få en stabil og sikker trapp. Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.Det er målt ca 34 mm høydeforskjell på gulv inne på soverommet i loftsetasjen. Det er ikke foretatt kontroll av etasjeskillet på alle rom i boligen.
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. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. 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. Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Sotluke er skadet Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider, pipen er tildekket i gangen. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages. Sotluke er plassert i kjelleren, luken har skadet hengsel og tetter ikke tilstrekkelig. Det har tidligere vært montert vedovn i kjelleren, denne er fjernet men hullet er ikke tilstrekkelig tettet. Det er påvist løse røykrør bak ildstedet.
Konsekvens/tiltak: Pipa må rehabiliteres. Gjøre tiltak for å sikre antall synlige sider av pipen og øke avstanden mot brennbart materiale. Løsning kan være å fjerne innkledning av pipen eller montering av innvendig røykrør. Konsekvens av sprekker og riss kan være røyklekkasje til boligen eller at brennbart materiale utsettes for høy varme. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes. Det må også gjøres tiltak med sprekker og riss, skadet sotluke, monteres ildfast plate under sotluken, tette hullet i pipen tilstrekkelig og fetse røykrør tilstrekkelig.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Hvor det tidligere har vært vindu er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. Jeg har fuktmålt i lekter inne på rommet som er kledd med trepanel, resultat fuktmålinger er 20,1 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader. Jeg har påvist synlig fuktghet ved døren til underetasjen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Å forebygge fukt i kjelleren er viktig for å unngå mugg, råte og andre skader. Anbefalte tiltak er å sikre at overflatevann ledes bort fra huset, sikre for god ventilasjon i kjelleren. Dette kan være å installere ventiler eller bruke en avfukter. Hold takrenner og nedløpsrør rene og i god stand for å sikre at vann ledes bort fra huset. Fukt/råte skadet materialer må byttes ut, det anbefales at underetasjen prosjekteres (planlegges) før eventuelle utbedringer for å forhindre samme skade oppstår på nytt. Fuktnivået på over 20 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Kostnadestimatet er satt til fjerning av alt treverk i underetasjen samt montering av avfukter.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen opp til loftet har ikke montert rekkverk. Trappen ned til kjelleren har ikke montert rekkverk, håndløper og har åpninger i opptrinn på over ti cm.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader. Kostnadsestimatet er satt til montering av rekkverk, håndløper og minske åpningene mellom trinnene.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Underetasje vaskerom generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke benyttet tettesjikt på vegger og gulv. Ved vannpåkjenning på vegger eller gulv vil fuktnivået i underetasjen øke. Sluk er av plast og er plassert midt på gulvet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, det er stedvis påvist høyere fuktnivå på gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres. Rommet varmes opp med panelovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Bad første etasje generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og punkteringer av tettesjikt vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av gulv og vegg er det registrert utettheter og punktering av membranen. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er

fuktsikret. Sluk er plassert i dusjnisje, ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring, klemringen er er skadet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er motfall på gulvet, dette kan medføre at det blir vanndammer som ikke renner til sluk. Det er montert el list på gulvet mellom dusjnisjen og resten av badet, dette øker risiko for utflomming?av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje. Rommet varmes opp med panelovn på vegg. Rommet er ventilert er ikke ventiler. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er påvist tegn til varmgang i stikkontakten til varmtvannstanken.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: El-tilkobling må utbedres da det er tegn til varmgang. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.
Kostnadsestimat: Under 10 000

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 automatsikringer og åpeninstallasjon, intakssikringer har krussikringer. 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. 1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det er byttet sikringsskap før eier overtok huset.
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. Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? 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 deler av det elektriske anlegget fremstår som ufagmessing utført, det er påvist løse ledninger, ikke montert deksel på sidene av sikringer samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
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 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 og håndslokkere.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Håndslokkere er datert til 2002.
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

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. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt hvor dreneringen ikke er byttet. Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren hvor dreneringen ikke er byttet. 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 deler av 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 underetasjen som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.
Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. 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. Kostnadsestimatet er satt til bytting av drenering hvor det ikke er gjort.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:

Taktekking tilbygg
Vurdering av avvik: Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen. Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Musesperre må etableres. Å skifte ut deler av kledningsbord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen. Jeg vil anbefale at kledningen males jevnlig for å redusere risiko for skader på kledningen.

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 vandringer på loftet. 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. Dette resulterer til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipe. Fuktmålinger i sperre og taktro ved angir mellom 12-16,2 vektprosent. Når fuktinnholdet i treverket er under 15%, anses det som normalt. Dette betyr at treverket er tørt og ikke i fare for å utvikle mugg eller råte. Når fuktinnholdet er mellom 15% og 20%, er det forhøyet. Dette betyr at treverket har mer fuktighet enn normalt, men det er ikke nødvendigvis kritisk. Det kan være en indikasjon på at det er behov for å overvåke situasjonen nøye for å sikre at fuktinnholdet ikke øker ytterligere. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. 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.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Ved inspeksjon av vinduene er det påviste utette pakninger, dette vil føre til trekk. Utvendig listing er ikke fagmessig utført, det er ikke mulig å se om det er oppbrett på beslagene.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene. Jeg anbefaler at uisolerte vinduer bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt. Når vinduer skiftes må også beslag skiftes. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå. Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

Innvendig overflater
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det gjenstår generelt noe arbeid med innvendige overflater.
Konsekvens/tiltak Tiltak: Det må regnes med arbeid med innvendige overflater.

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 lav til moderat radonforekomst.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det må regnes med noe arbeid med innvendige dører som for eksempel justering og maling.

Mus
Vurdering av avvik: Det er avvik: Jeg har funnet spor av mus/gnagere på

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

Bad første etasje tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er benyttet plast bak veggplater, dette kan "magasinere" fuktighet mellom plasten og tettesjiktet.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Jeg anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen siden det er to tette sjikt på veggen.

Kjøkken første etasje overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er avvik: Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at benkeplaten ikke fastskrudd.
Konsekvens/tiltak: Tiltak: Jeg anbefaler at fronter justeres, benkeplaten skruves fast samt at den fuktsikres i ender og overganger. Konsekvensen av å ikke utføre tiltak er økt risiko for fuktsvellinger i benkeplaten.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget, ytterligere undersøkelse bør gjøres.
Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises. Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist tegn til innvendig kondensering på vinduer.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

Varmepumpe
Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle

tiltak på anlegget. Jeg anbefaler at det utføres service i henhold til leverandørens anbefaling.

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. Norges vassdrags- og energidirektorat opplyser om at deler av eiendommen ligger i flomaksomhetsområde.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. 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.

Følgende punkter har fått TG IU:
Taktekking
Vurdering av avvik: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Takkonstruksjon/Loft tilbygg
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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. 45 000,-
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,-

Ved salg til prisantydning er det esitmert at selger skal samlet betale kr. 102 790,- for vederlag og utlegg.

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

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert: 16.04.2025
Tilstandsrapport datert 15.05.2025
Utsnitt fra kommunens arealplan
Kommunedel plan Hemmngsjord
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 21. mai 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Reinelvveien 14

Reinelvveien 14

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl...	10 min	
129 elever, 10 klasser	9.7 km	
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)	10 min	
266 elever, 20 klasser	9.7 km	
Senja vgs. Finnfjordbotn	6 min	
270 elever, 11 klasser	5.3 km	
Nordborg videregående skole	11 min	
150 elever, 7 klasser	9 km	

Sport

Langhågen nærmiljøanlegg	12 min
Gottesjord skole	6 min
Sørreisa Tøy & Bøy	10 min
Feel24 Sørreisa	10 min

Offentlig transport

Hemmingsjord	2 min	
Linje 300, 302	0.2 km	
Bardufoss lufthavn	33 min	

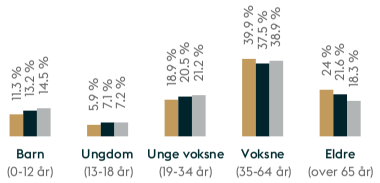
Barnehager

Ferdinand barnehage (1-5 år)	13 min	
27 barn	1.1 km	
Skogen barnehage (1-5 år)	7 min	
70 barn	6.3 km	
Trollstua barnehage (1-5 år)	9 min	
43 barn	7.1 km	

Dagligvare

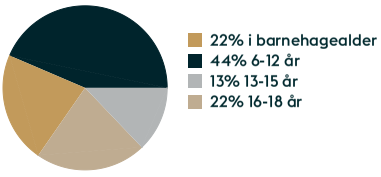
Coop Extra Olderhamna	9 min
Kiwi Finnsnes	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grunnreisa-he.	371	185
Kommune: Sørreisa	3 414	1 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



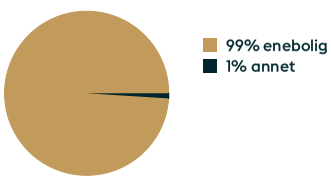
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Olderhamna	9 min
Kiwi Finnsnes	11 min

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

Oppdragsnummer
28-0016/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Reinelvveien 14, 9309 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Rønnaug Marie Brochs

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 00000
Forsikret i: Trygg

Utført arbeid

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

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt tak og innertak, isolert på mørkeloft. Lagt takrenner. Dette ble gjort kort tid etter vi overtok boligen. Det er bygget garasje for ca. 5 år siden

---

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

Arbeid som er utført: Drenert to sider av huset. Dette gjelder siden ved inngangspartiet og siden ut mot fjøs.

---

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: Byttet sikringsskap før vår eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Troms kraft har gitt samsvarserklæring. Ca. 7 år siden.

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: Ble tilkoblet kommunalt i 2018/2019/2020

---

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?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Er kjent med at det kan forekomme fukt i ytterkjeller i perioder med mye regn.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad på vindu er tregt.

---

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: Tror det har vært små sprekker i mur.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var før vi byttet til ny septiktank.

---

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.

Ja

Beskriv: Har mistanke om at det kan ha vært mus i ytterkjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: I perioder med mye regn kan det komme vann inn i garasje. Det er noe skjevt støpt gulv i garasje og ujevn overflate.

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: 28-0016/25

Tilstandsrapport

Enebolig
Reinelvveien 14, 9309 FINNSNES
SØRREISA kommune
gnr. 1, bnr. 40

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1845 **Referansenummer:** SN4829

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
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 bygningssakyndige 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er to koblende vinduer av ukjent årstall, resterende er to-lags glass som er datert fra 1994 til 2005.
Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet paller med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.
Underetasjen har gulv er av betong. Veggene har betong/mur et rom har panel på veggene. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har tretrapper.
Innvendig har boligen lakkerte fyllingsdører på loftet, øvrige dører er forskjellige typer fra forskjellige leverandører.
Det er påvist mus på kaldloftet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har betong/mur på veggene, batong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet har malte strier på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholder servant, speilskap, toalett og dusjnisje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra vindfanget mot dusjnisjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Det er påvist støpejernsluk i underetasjen, dette kan tyde på at deler av avløpsanlegget er av jern. Ytterligere undersøkelse må gjøres.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet i kjelleren.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpeninstallasjon, intakssikringer har krussikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Røykvarslere og håndslokkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eieren opplyser om at dreneringen er byttet på to sider av boligen, Resterende er av ukjent utførelse og ukjent alder.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.
Tomten er snødekt på befaringsdagen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	235 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen godkjente tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse.

Fjøs

• Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er av en slik alder at det på oppføringstidspunktet ikke var pålagt byggesaksbehandling

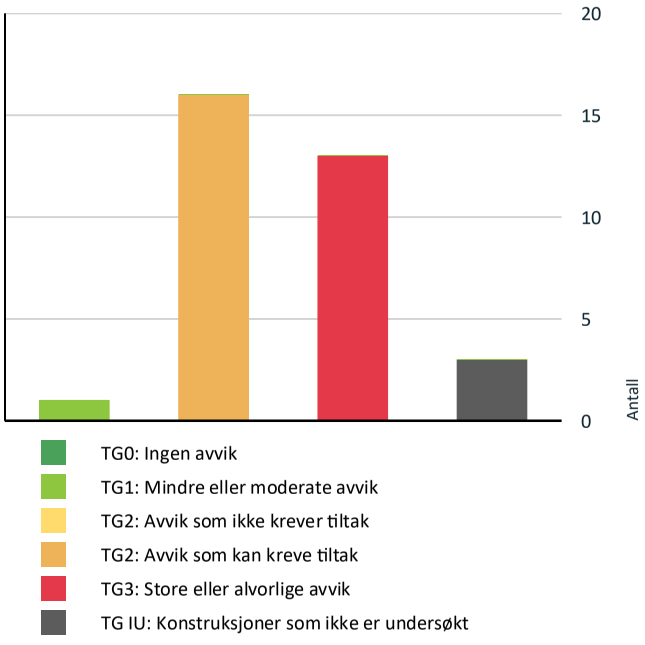
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er oppført i LNF-område. Hovedregelen er at alle tiltak i områder ves denne planstatusen er søknadspliktige.
Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående garasjens lovlighet.

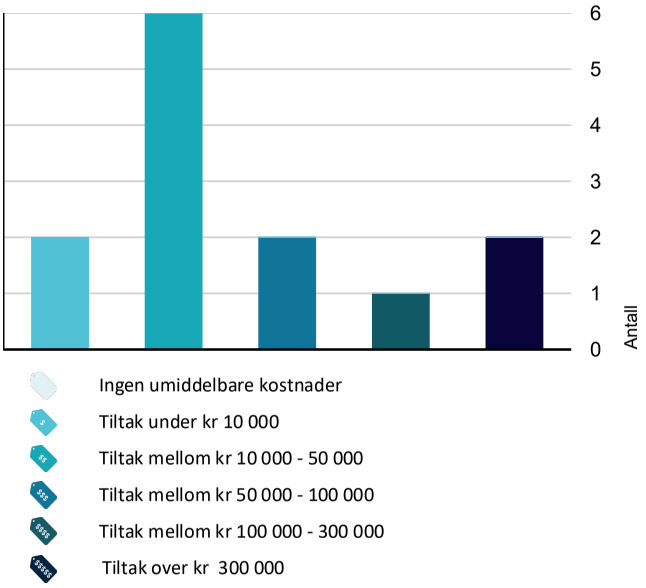
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstfullmektig Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Rønnaug Mari Brochs å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Reinelvveien 14 . Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -4°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. Det var ikke mulig å besikte kaldloftet over vindfang og bad på grunn av manglende tilgang.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.
Forsidebilde av Lene Hansen.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Et nedløp er avsluttet over terreng, dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Et nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.
Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.
Takrennen som er montert på tilbygget har skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ved inspeksjon av utvendige dører er det påvist at hovedytterdøren tar i karmen ved åpning og lukking samt at den har utettheter mellom dørblad og dørkarm. Kjellerdøren har råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Platt og trappen er en midlertidig løsning laget av paller med terrassebord, det er ikke montert rekkverk på trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er målt ca 34 mm høydeforskjell på gulv inne på soverommet i loftsetasjen. Det er ikke foretatt kontroll av etasjeskillet på alle rom i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Sotluke er skadet
Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider, pipen er tildekket i gangen. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages. Sotluke er plassert i kjelleren, luken har skadet hengsel og tetter ikke tilstrekkelig. Det har tidligere vært montert vedovn i kjelleren, denne er fjernet men hullet er ikke tilstrekkelig tettet. Det er påvist løse røykrør bak ildstedet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.
Hvor det tidligere har vært vindu er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.
I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

Jeg har fuktmålt i lekter inne på rommet som er kledd med trepanel, resultat fuktmålinger er 20,1 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

Jeg har påvist synlig fuktghet ved døren til underetasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen opp til loftet har ikke montert rekkverk.
Trappen ned til kjelleren har ikke montert rekkverk, håndløper og har åpninger i opptrinn på over ti cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist tegn til varmgang i stikkontakten til varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpeninstallasjon, intakssikringer har krussikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Røykvarslere og håndslokkere.

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.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt hvor dreneringen ikke er byttet.

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren hvor dreneringen ikke er byttet. 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 deler av 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 underetasjen som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er ikke benyttet tettesjikt på vegger og gulv. Ved vannpåkjenning på vegger eller gulv vil fuktnivået i underetasjen øke.

Sluk er av plast og er plassert midt på gulvet.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, det er stedvis påvist høyere fuktnivå på gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og punkteringer av tettesjikt vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.
Ved inspeksjon av gulv og vegg er det registrert utettheter og punktering av membranen.
Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Sluk er plassert i dusjnisje, ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring, klemringen er er skadet.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.
Det er motfall på gulvet, dette kan medføre at det blir vanndammer som ikke renner til sluk. Det er montert el list på gulvet mellom dusjnisjen og resten av badet, dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Rommet er ventilert er ikke ventiler. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking tilbygg Gå til side

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

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 vandringer på loftet.
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. Dette resulterer til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.
Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipe.
Fuktmålinger i sperre og taktro ved angir mellom 12-16,2 vektprosent. Når fuktinnholdet i treverket er under 15%, anses det som normalt. Dette betyr at treverket er tørt og ikke i fare for å utvikle mugg eller råte. Når fuktinnholdet er mellom 15% og 20%, er det forhøyet. Dette betyr at treverket har mer fuktighet enn normalt, men det er ikke nødvendigvis kritisk. Det kan være en indikasjon på at det er behov for å overvåke situasjonen nøye for å sikre at fuktinnholdet ikke øker ytterligere.
Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon av vinduene er det påviste utette pakninger, dette vil føre til trekk. Utvendig listing er ikke fagmessig utført, det er ikke mulig å se om det er oppbrett på beslagene.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det gjenstår generelt noe arbeid med innvendige overflater.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Innvendig > Mus Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget, ytterligere undersøkelse bør gjøres.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på vinduer.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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.

Norges vassdrags- og energidirektorat opplyser om at deler av eiendommen ligger i flomaksomhetsområde.

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at benkeplaten ikke fastskrudd.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er benyttet plast bak veggplater, dette kan "magasinere" fuktighet mellom plasten og tettesjiktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Opplysninger om byggeåret er hentet fra matrikkelen Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier opplyser om at taktekkingen på hoveddelen av bygget er byttet i ca 2009.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



Taktekkingen er snødekt.

TG 2 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Taktekkingen er snødekt.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Et nedløp er avsluttet over terreng, dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Et nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.
Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.
Takrennen som er montert på tilbygget har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

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.
Kostnadestimatet er satt til montering av snøfangere hvor folk kan ferdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.

Å skifte ut deler av kledningsbord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist.
Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.
Jeg vil anbefale at kledningen males jevnlig for å redusere risiko for skader på kledningen.

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt kledning.



Eksempel på råte skadet kledning.



Det er ikke montert museband.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Ukjent type undertak.

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 vandringer på loftet.
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. Dette resulterer til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.
Det er registrert fuktmerker i taktro og sperre ved pipe.
Fuktmålinger i sperre og taktro ved angir mellom 12-16,2 vektprosent. Når fuktinnholdet i treverket er under 15%, anses det som normalt. Dette betyr at treverket er tørt og ikke i fare for å utvikle mugg eller råte. Når fuktinnholdet er mellom 15% og 20%, er det forhøyet. Dette betyr at treverket har mer fuktighet enn normalt, men det er ikke nødvendigvis kritisk. Det kan være en indikasjon på at det er behov for å overvåke situasjonen nøye for å sikre at fuktinnholdet ikke øker ytterligere.
Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.



Fuktmåling.



Det er ikke montert dampsperre mot kaldloftet

TG IU Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er to koblende vinduer av ukjent årstall, resterende er to-lags glass som er datert fra 1994 til 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Ved inspeksjon av vinduene er det påviste utette pakninger, dette vil føre til trekk. Utvendig listing er ikke fagmessig utført, det er ikke mulig å se om det er oppbrett på beslagene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males.
Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene.
Jeg anbefaler at uisolerte vinduer bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt. Når vinduer skiftes må også beslag skiftes.
Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.
Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

Tilstandsrapport



Tegn til innvendig kondensering.



Eksempel på værslitt vinduskarm.



Utvendig omramming (listing) og beslag er ufagmessig utført.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ved inspeksjon av utvendige dører er det påvist at hovedytterdøren tar i karmen ved åpning og lukking samt at den har utettheter mellom dørblad og dørkarm. Kjellerdøren har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Jeg anbefaler at uisolerte dører bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt. Kjellerdøren har råteskader.
Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.
Kostnadsestimatet er satt til bytting av kjellerdøren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellerdøren har betydelige skader



Ytterdør til hovedetasjen

TG 3 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet paller med terrassebord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Platt og trappen er en midlertidig løsning laget av paller med terrassebord, det er ikke montert rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler at trappen i sin helhet demonteres og bygges på nytt for å få en stabil og sikker trapp.
Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk på trappen

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjenstår generelt noe arbeid med innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med arbeid med innvendige overflater.



Eksempel på gjenstående arbeid.



Stuen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt ca 34 mm høydeforskjell på gulv inne på soverommet i loftsetasjen. Det er ikke foretatt kontroll av etasjeskillet på alle rom i boligen.

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

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling på soverommet.



Oversikt over hvor målingene er utført.



Måling på soverommet.

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 lav til moderat radonforekomst.



Radon aksomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Sotluke er skadet

Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider, pipen er tildekket i gangen. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages. Sotluke er plassert i kjelleren, luken har skadet hengsel og tetter ikke tilstrekkelig. Det har tidligere vært montert vedovn i kjelleren, denne er fjernet men hullet er ikke tilstrekkelig tettet. Det er påvist løse røykrør bak ildstedet.

Konsekvens/tiltak
- Pipa må rehabiliteres.

Gjøre tiltak for å sikre antall synlige sider av pipen og øke avstanden mot brennbart materiale. Løsning kan være å fjerne innkledning av pipen eller montering av innvendig røykrør. Konsekvens av sprekker og riss kan være røyklekkasje til boligen eller at brennbart materiale utsettes for høy varme. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes. Det må også gjøres tiltak med sprekker og riss, skadet sotluke, monteres ildfast plate under sotluken, tette hullet i pipen tilstrekkelig og fetse røykrør tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Riss i pipen.



Skadet sotluke.



Hull i pipen etter tidligere montert ildsted.



Ikke montert ildfast plate under sotluken.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur et rom har panel på veggene. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilstandsrapport

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.
Hvor det tidligere har vært vindu er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.
I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.

Jeg har fuktmålt i lekter inne på rommet som er kledd med trepanel, resultat fuktmålinger er 20,1 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

Jeg har påvist synlig fuktghet ved døren til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Å forebygge fukt i kjelleren er viktig for å unngå mugg, råte og andre skader. Anbefalte tiltak er å sikre at overflatevann ledes bort fra huset, sikre for god ventilasjon i kjelleren. Dette kan være å installere ventiler eller bruke en avfukter. Hold takrenner og nedløpsrør rene og i god stand for å sikre at vann ledes bort fra huset.
Fukt/råte skadet materialer må byttes ut, det anbefales at underetasjen prosjekteres (planlegges) før eventuelle utbedringer for å forhindre samme skade oppstår på nytt.
Fuktnivået på over 20 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid.
Kostnadestimatet er satt til fjerning av alt treverk i underetasjen samt montering av avfukter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling i lekter mot grunnmuren



Synlig fuktighet ved døren.



Saltutslag på veggen ved trappen og tidligere vindu som er tettet med isopor.



Råteskadet lekter.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen opp til loftet har ikke montert rekkverk.
Trappen ned til kjelleren har ikke montert rekkverk, håndløper og har åpninger i opptrinn på over ti cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.
Kostnadsestimatet er satt til montering av rekkverk, håndløper og minske åpningene mellom trinnene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på trappen til underetasjen.



Åpninger i trappetrinn.



Det er ikke montert rekkverk på trappen opp til loftet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen lakkerte fyllingsdører på loftet, øvrige dører er forskjellige typer fra forskjellige leverandører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må regnes med noe arbeid med innvendige dører som for eksempel justering og maling.



Eksempel på arbeid som må regnes med på innvendige dører. Det mangler en skru til håndtaket.

TG 2 Mus

Tilstandsrapport

Mus på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.



Spor etter mus på kaldloftet.



Spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har betong/mur på veggene, batong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Det er ikke benyttet tettesjikt på vegger og gulv. Ved vannpåkjenning på vegger eller gulv vil fuktnivået i underetasjen øke.

Sluk er av plast og er plassert midt på gulvet.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, det er stedvis påvist høyere fuktnivå på gulv, ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

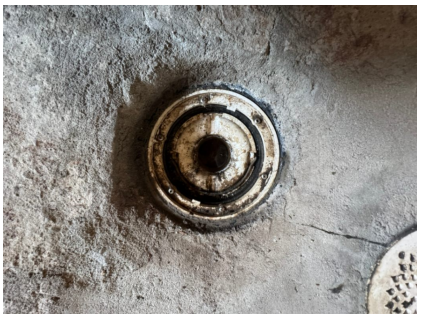
Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vaskerommet



Sluk.



Utslagsvask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har malte strier på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholder servant, speilskap, toalett og dusjnisje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og punkteringer av tettesjikt vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.
Ved inspeksjon av gulv og vegg er det registrert utettheter og punktering av membranen.
Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Sluk er plassert i dusjnisje, ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring, klemringen er er skadet.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.
Det er motfall på gulvet, dette kan medføre at det blir vanndammer som ikke renner til sluk. Det er montert el list på gulvet mellom dusjnisjen og resten av badet, dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg. Rommet er ventilert er ikke ventiler. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Badet



Sluk. Klemringen er sprukket ved en skru.



Eksempel på utettheter i tettesjikt.



Vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra vindfanget mot dusjnisjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er benyttet plast bak veggplater, dette kan "magasinere" fuktighet mellom plasten og tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jeg anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen siden det er to tette sjikt på veggen.



Fukmåling.



Innvendig i veggen hvor fuktmålingen er foretatt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at benkeplaten ikke fastskrudd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler at fronter justeres, benkeplaten skruves fast samt at den fuktsikres i ender og overganger. Konsekvensen av å ikke utføre tiltak er økt risiko for fuktsvellinger i benkeplaten.


Kjøkkeninnredning.


Løst benkeplate.


Benkeplaten er ikke fuktsikret i enden.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.


Funksjonstest av ventilatoren.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er påvist støpejernsluk i underetasjen, dette kan tyde på at deler av avløpsanlegget er av jern. Ytterligere undersøkelse må gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget, ytterligere undersøkelse bør gjøres.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

TG 2 Ventilasjon

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

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

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.



Tegn til innvendig kondensering.

TG 2 Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Jeg anbefaler at det utføres service i henhold til leverandørens anbefaling.



Produksjonsdato på varmepumpen

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet i kjelleren.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist tegn til varmgang i stikkontakten til varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

El-tilkobling må utbedres da det er tegn til varmgang. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tegn til varmgang i stikkontakten.



Produksjonsår på 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 automatsikringer og åpeninstallasjon, intakssikringer har krussikringer. 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1952

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er byttet sikringsskap før eier overtok huset.

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
   Ja

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

Inntak og sikringsskap

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

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

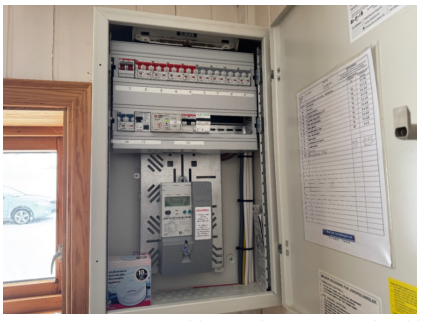
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap. Kurs nummer 14 er ikke merket samt at det ikke er montert deksel på siden er sikringer



Løse ledninger



Løse ledninger

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 og håndslokkere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Håndslokkere er datert til 2002.

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

Tilstandsrapport



Håndslokkeren.



Datostempling på håndslokkeren.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eieren opplyser om at dreneringen er byttet på to sider av boligen, Resterende er av ukjent utførelse og ukjent alder.

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.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt hvor dreneringen ikke er byttet.

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren hvor dreneringen ikke er byttet. 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 deler av 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 underetasjen som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
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.
Kostnadsestimatet er satt til bytting av drenering hvor det ikke er gjort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke mulig å påvise utvendig fuktsikring hvor det ikke er byttet drenering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

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 riss i grunnmuren.



Eksempel på riss i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er snødekt på befaringsdagen.

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

Norges vassdrags- og energidirektorat opplyser om at deler av eiendommen ligger i flomaksomhetsområde.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- 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.

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Fjøs med stort vedlikeholdsbehov. veggkonstruksjon av bindingsverk med stående kledning, grunnmur av lettklinkerblokk. Deler av fjøsen er oppført på søyler.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje med veggkonstruksjon av bindingsverk og liggende malt kledning. Taket er av metall, gulvet er av betong med oppkant.

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/134 m²

Enebolig: 3 Gang, Vaskerom, 3 Bod, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, 4 Soverom

Andre bygg: Fjøs, Garasje
Bruksareal andre bygg: 101 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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	Finnfjordveien 178 ,9309 FINNSNES 202 m² 1957 5 sov	24-11-2024	1 850 000	**2 350 000**		2 350 000	**11 634**
2	Hemmingsjordveien 123 ,9309 FINNSNES 106 m² 1950 3 sov	01-10-2023	1 100 000	**1 050 000**		1 050 000	**9 906**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		15 720
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**15 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 300 000**

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		430 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**80 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**270 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

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

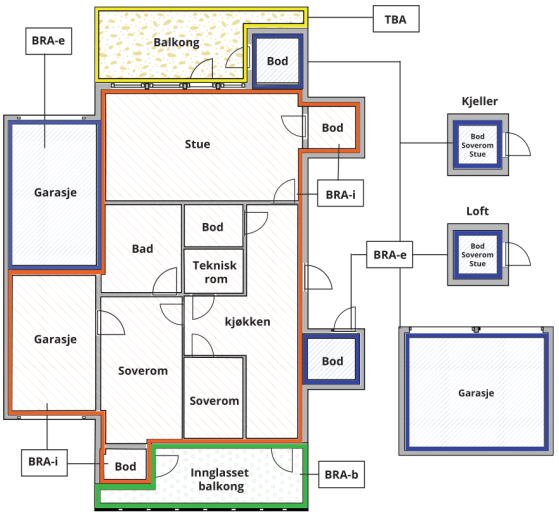
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	43			43		7	50
1. etasje	49			49			49
Loft	42			42			42
SUM	**134**					**7**	**141**
SUM BRA	**134**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Vindfang		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

Kommentar

Etasjehøyden i kjelleren er ca 1,95m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen godkjente tegninger, ferdigattest eller brukstillatelse.

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: Takhøyden i underetasjen er 1.95 meter.
Takhøyden i 1. etasje er 2.34 meter.
Takhøyden på loftet er 2.14 meter.

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		27		27	
1. etasje		40		40	
SUM		**67**			
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygningen er av en slik alder at det på oppføringstidspunktet ikke var pålagt byggesaksbehandling

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Garasjen er oppført i LNF-område. Hovedregelen er at alle tiltak i områder ves denne planstatusen er søknadspliktige. Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående garasjens lovlighet.

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	111	23
Fjøs	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Rønnaug Marie Brochs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	1	40		0	4653.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reinelvveien 14

Hjemmelshaver
Brochs Rønnaug Marie

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Matrikkelbrev datert 28.04.2025 opplyser om at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Matrikkelbrev datert 28.04.2025 opplyser om at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen har ingen reguleringsplan. I kommunedelplan for Hemmingsjord er eiendommen satt av til landbruks-, natur og friluftsformål. Det arbeides med ny kommuneplanens arealdel hvor deler av eiendommen planlegges avsatt til boligformål.

Tinglyste/andre forhold

1950/628-3/80 BESTEMMELSE OM VEG 28.04.1950 RETTIGHETSHAVER: KNR:5526 GNR:1 BNR:7 Bestemmelse om beiterett.
1974/535-1/80 ERKLÆRING/AVTALE 04.02.1974 Grunnavståelseserklæring til veglys. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Trygg				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.04.2025		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2025		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	Rapporten er godkjent av Rønnaug Borchs per telefon 13.05.25

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/SN4829

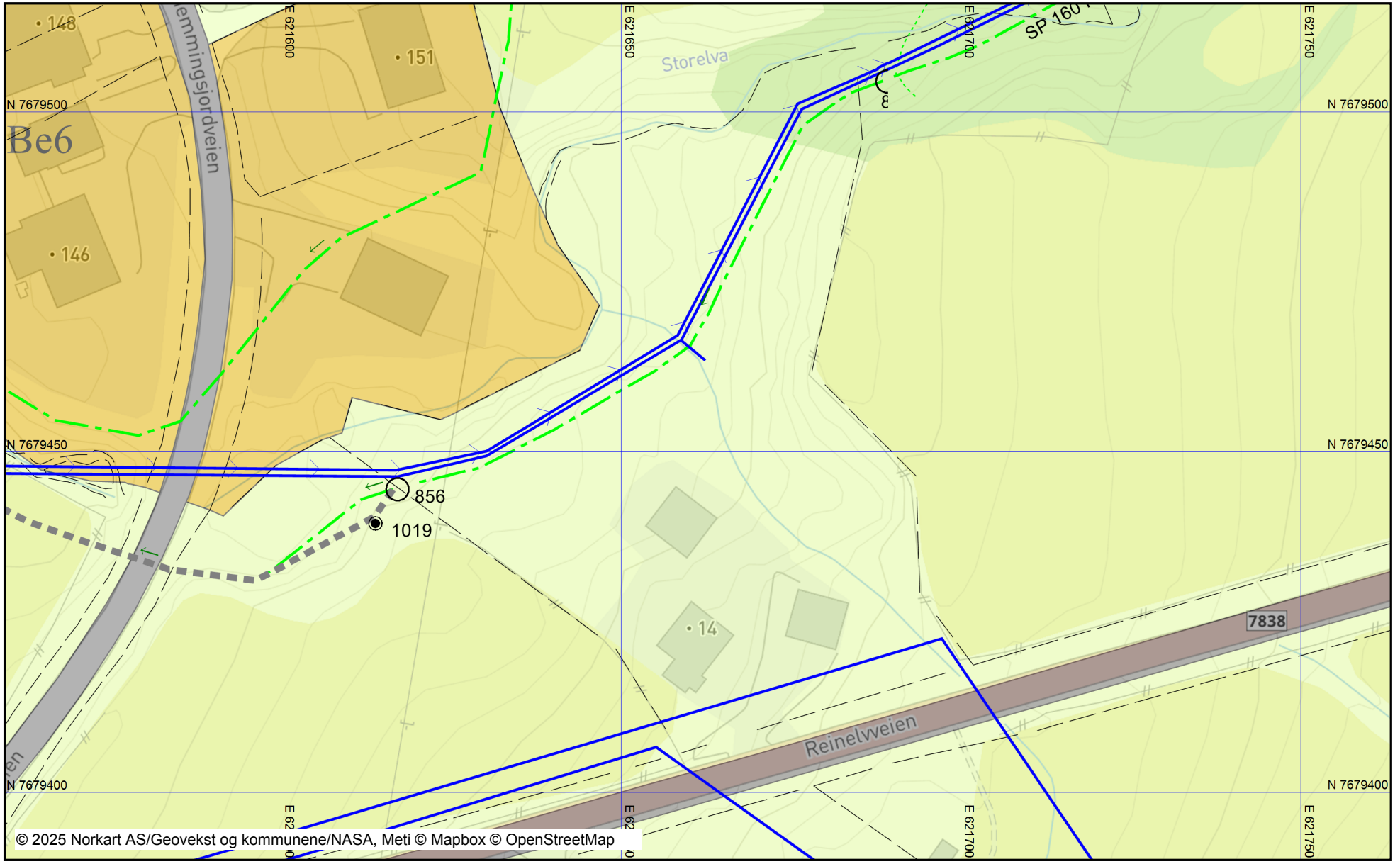
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

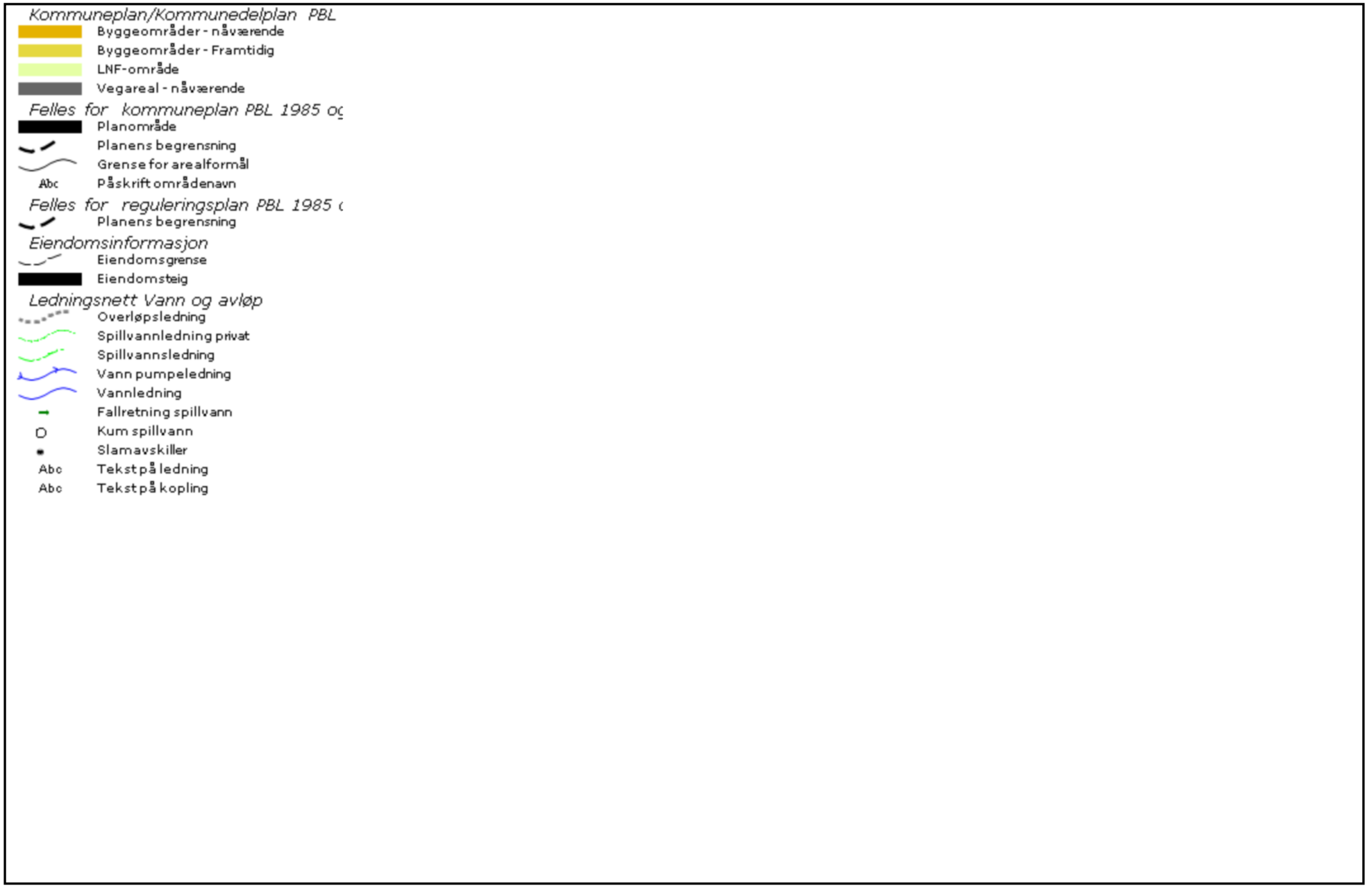
Kartutsnitt. Reinelvveien 14, gbnr 1/40

Dato: 23.04.2025 Målestokk: 1:750 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



SØRREISA KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR HEMMINGSJORD

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, 1. LEDD)

- Be — EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDER
- Bny — NYE BOLIGOMRÅDER
- N3 — NAUSTOMRÅDER
- FORSAMLINGSHUS, PRIVAT
- S1: AVLØPSRENSEANLEGG
  S2: VANNBEHANDLINGSANLEGG

2. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER
(PBL § 20-4, 1. Ledd nr. 2)

- D — LNF- OMRÅDER
- DS1 — LNF-OMRÅDE DER SPREDT UTBYGGING ER TILLATT

3. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES

- OMRÅDET PLANLEGGES BÅNDLAGT ETTER PBL §20.4 nr. 4
- EKSISTERENDE OVERFØRINGSLINJE FOR STRØM

4. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

- RIKS- OG FYLKESVEG
- KOMMUNAL VEG
- GANG- OG SYKKELVEG
- PLANLAGT GANG- OG SYKKELVEG

5. OMRÅDER FOR SÆRSKILT VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- DRIKKEVANNSKILDE
- VANNAREAL FOR ALMENN FLERBRUK

6. STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- PLANLAGTE ADKOMSTVEIER
- EIENDOMSGRENSER

BESTEMMELSER

Rettslig bindende bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-4 er uthevet med ramme.
Øvrig tekst er av orienterende karakter.

BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLANENS BYGGEOMRÅDER.

Bny — Innafor disse byggeområdene kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84, 86A, 86B og 93, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller tomtedelingsplan.

Øvrige byggeområder for boliger er delvis utbygde, og kan fortettes uten utarbeidelse av plan.

BESTEMMELSER KNYTTET TIL PLANENS LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

D — Innafor disse områdene vil det ikke bli gitt tillatelse til bygging eller fradeling. Det forelligger her viktige landbruks-, natur- og friluftsinteresser.

Eventuell søknad om dispensasjon vil kreve relativ lang behandlingstid.

Innafor disse områdene vil det bli gitt tillatelse til spredt utbygging av fritidshus med 2 enheter i planperioden.
En bolig tillates oppført på 1/36 jfr. bestemmelsespunkt IV - 2.

Søknad om utbygging/fradeling i disse områdene vil kunne behandles på relativt kort tid.

Bestemmelser som nevnt under LNF-områdene gjelder ikke for boligbebyggelse og erverysbebyggelse tilknyttet stedbundet næring.

N

0 100 200 300 400 500m

KARTGRUNNLAG: N5 FRA STATENS KARTVERK

PLAN NR. 192520030001

PLANEN UTARBEIDET AV:	KARTBLAD	MÅLESTOKK	TEGN.NR	SAKSBEH.
SØRREISA KOMMUNE - TEKNISK ETAT	CV 261-3-3 CV 260-3-1	1 : 5000	01	L.Fag

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
FORVARSEL		febr.2001	
AVHOLDT FOLKEMØTE		21.03.02	
1. GANGS BEHANDLING I TEKNISK- OG AREALUTVALGET	0003/02	25.01.02	L.Fag
OFFENTLIG ETTERSYN FRA 15.05.03 TIL 16.06.03			
2. GANGS BEHANDLING I TEKNISK- OG AREALUTVALGET	64/03	10.10.03	
3. GANGS BEHANDLING I TEKNISK- OG AREALUTVALGET	29/06	31.03.06	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	28/06	11.05.06	
KUNNGJØRING			

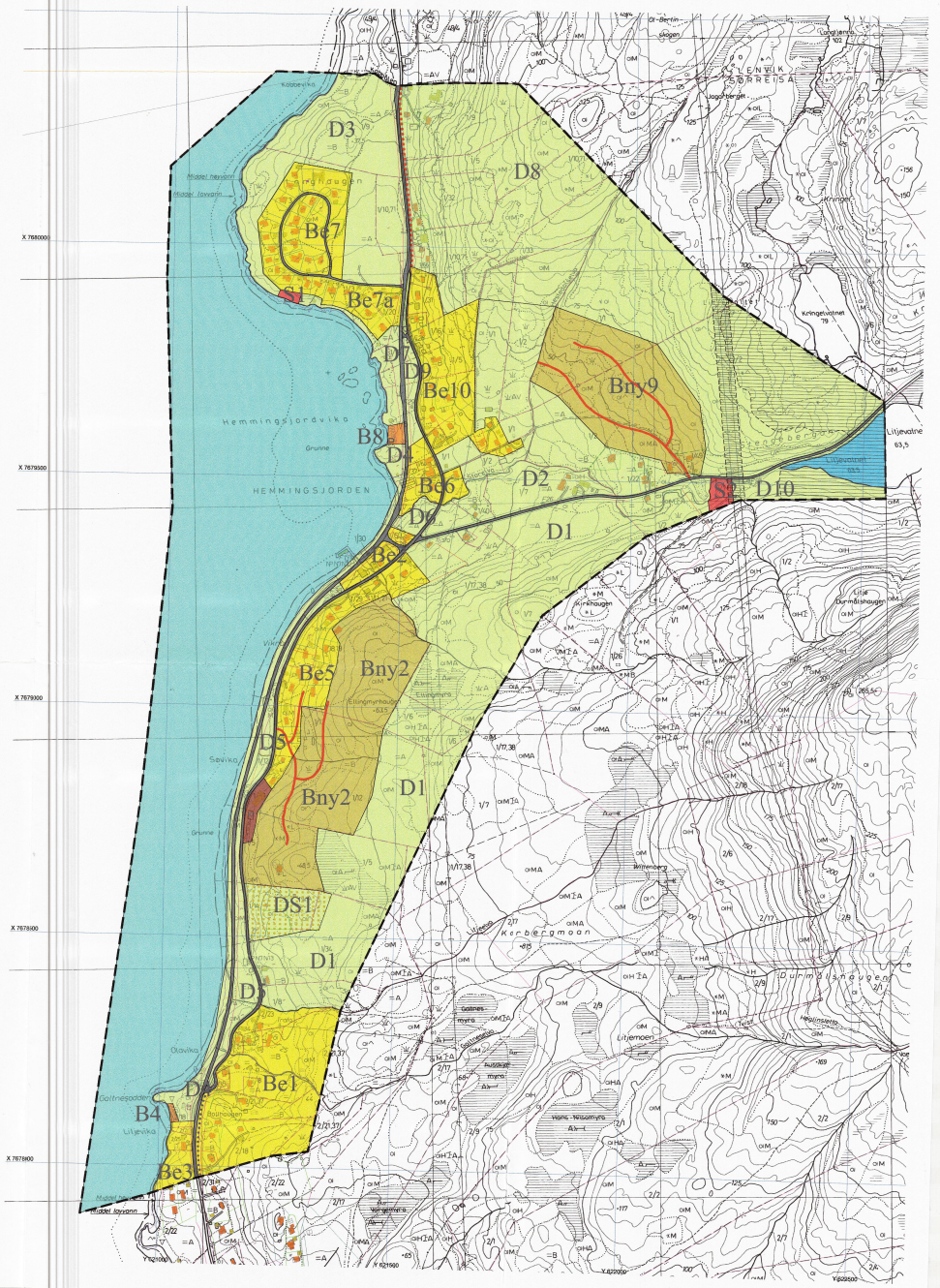
EGENGODKJENT KOMMUNEDELPLAN FOR HEMMINGSJORD
K.SAK.....28/06....

Med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 20 nr. 5 vedtok kommunestyret å egengodkjenne det fremlagte forslag til delplan for Hemmingsjord, den 11.05.2006, sak nr. 28/06.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med Sørreisa kommunestyres vedtak i møte den 11.05.2006, sak 28/2006.

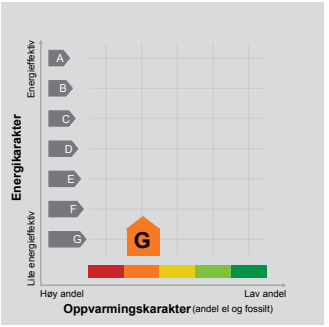
Det vises også til tilhørende beskrivelse.

Magnor Olsen
ordfører



ENERGIATTEST

Adresse	Reinelvveien 14
Postnummer	9309
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Sørreisa
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	141050745
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120788
Dato	15.05.2025



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	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

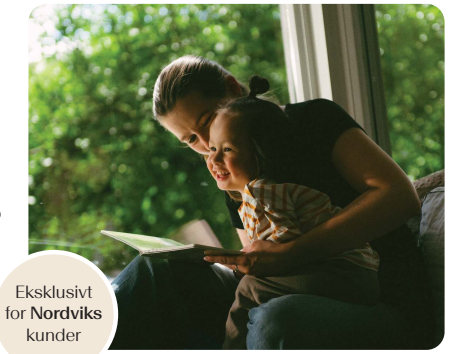
Kontakt

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 28-0016/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Reinelvveien 14 9309 FINNSNES

Betegnelse: Gnr 1, bnr 40 (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