NORDVIK

Parkveien 10

2 soverom | 120 kvm | Enebolig



Velkommen til

Parkveien 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Egenerklæringsskjema
28	Tilstandsrapport
73	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Finnsnes – Lekker enebolig med alt på ett plan sentralt på Finnsnes!

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 090,-**
Totalpris	**3 896 090,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Parkveien 10, her presentert av Nordvik Finnsnes!

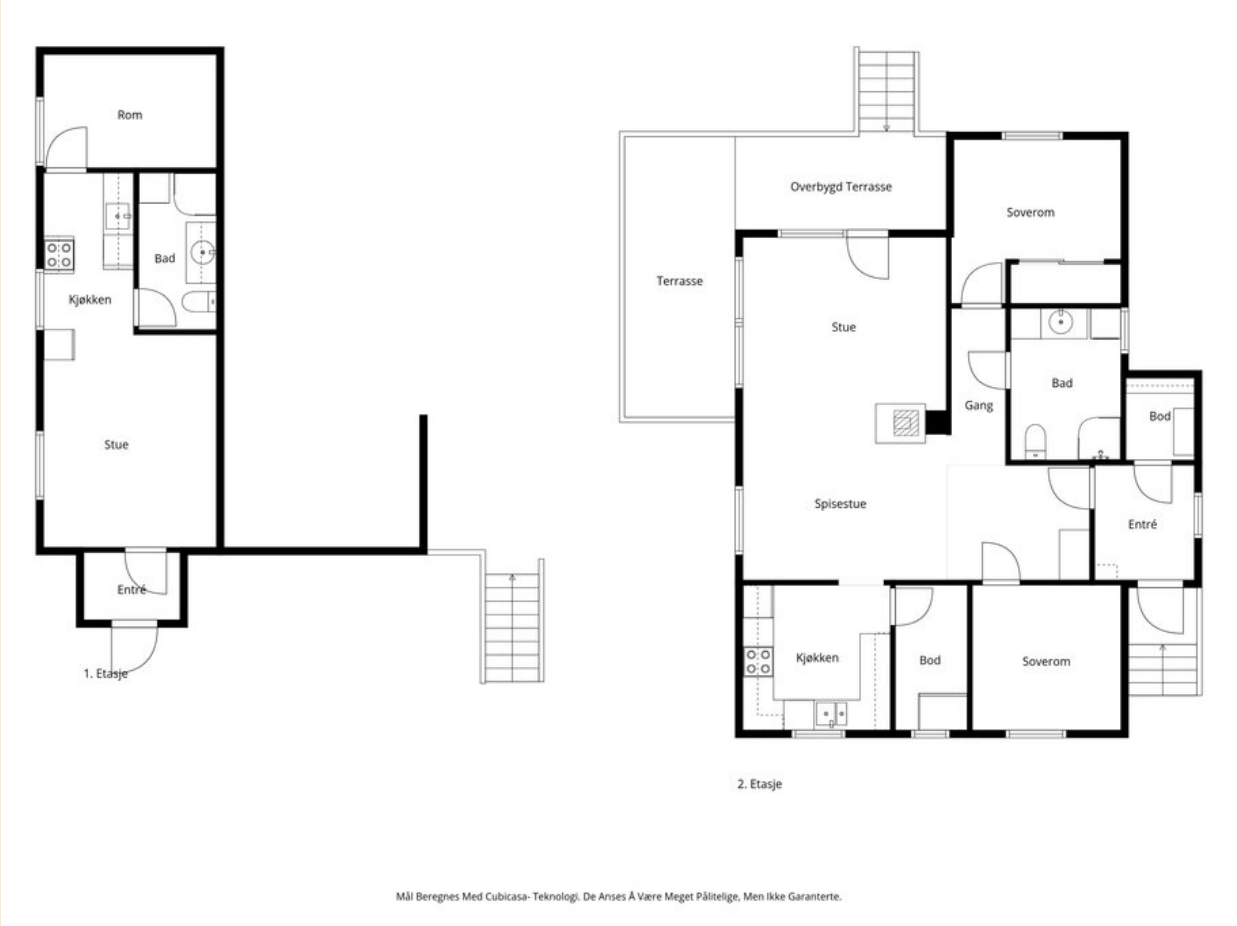
Ønsker du å bo i hjertet av byen men samtidig litt tilbaketrukket i et fint og familievennlig nabolag? Da bør du ta en titt på denne flotte eneboligen med fin solgang og nydelig utsikt over innseilinga til Gisundet.

Boligens hovedplan byr på et lekkert flislagt bad/vaskerom, 2 soverom, pent og romslig kjøkken med tilknyttet bod og en romslig stue med soner til spisestue og sofa. Fra stuen har du utgang til veranda hvor du kan nyte både utsikt og sommersol!

Hjemmet har innredet underetasje med egen inngang til leilighet i sokkel (innredet av tidligere eiere). Leiligheten er innredet uten byggesøknad og nye eiere bør bør påse at forhold omkring godkjenning av bruk søkes om til kommunen før evt. utleie/bruk.

Planløsning

Areal
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0034/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Parkveien 10, 9300 FINNSNES
Gnr 44, bnr 891 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Elive Fjellstad-Hagensen
Simen Lindbøl Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 915 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 120 kvm
Totalt BRA: 120 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 33 kvm. Underetasje: Stue/kjøkken, bad, rom innredet som soverom og uisolert vindfang (etasjen er innredet uten forutgående byggesøknad/godkjenning)
Total BRA: 33 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, bod og vindfang.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasseareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Plantegningen i underetasjen viser tre boder, det er i dag stue/kjøkken, bad og soverom. Takoverbygget i underetasjen er ikke på byggemeldte tegninger. Endringene er søknadspliktige. Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring av endringer.
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Boder i underetasjen er innredet til rom for varig opphold.

Meglers kommentar til soverom: Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. De byggegodkjente tegningene fra 1985 viser at underetasjen/kjelleren er godkjent som tre boder. Soverommet er dermed ikke godkjent for varig opphold. Dette er ikke ensbetydende med at øvrige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Les mer om byggegodkjenningene for boligen under "ferdigattest/brukstillatelse". Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Ikke målbare arealer: Krypkjeller.

Innhold
Boligen består av to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, matbod og entré med garderobe/walk-in.
Underetasje: Stue/kjøkken, soverom, bad og gang. (Ikke byggesøkt eller godkjent for varig opphold/utleie)

Standard
Hjemmet har en praktisk og familievennlig planløsning med alle hovedfunksjoner samlet i hovedetasjen, noe som legger godt til rette for en komfortabel og funksjonell hverdag. Ved inngangspartiet møtes man av en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har direkte tilknytning til en walk-in garderobe, som gir en ryddig og praktisk oppbevaringsløsning med gode oppbevaringsmuligheter for hele familien.

Videre inn i boligen finner man stue og kjøkken i delvis åpen løsning, som skaper en sosial og luftig atmosfære med naturlige soner for både hverdagsliv og samvær. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og innbydende romfølelse. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda med gode solforhold i sommermånedene, et hyggelig uteområde som egner seg godt til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har praktisk tilknytning til egen bod, som gir ekstra lagringsplass og gjør det enkelt å holde kjøkkenet organisert i det daglige. Hovedetasjen inneholder også et romslig bad med varmekabler, samt to gode soverom som gir en funksjonell og komfortabel planløsning for både familier og par.

Eiendommen har også en pent opparbeidet hage med platting og fine uteområder for hele familien. På egen tomt er det biloppstillingsplass med enkel adkomst.
I underetasjen er det innredet en leilighetsdel som i dag benyttes til utleie. Det gjøres oppmerksom på at arealet ikke er godkjent for varig opphold eller utleie, men det gir fleksible bruksmuligheter etter behov.

Innvendig i hoved- og underetasjen fremstår hjemmet med gjennomgående materialvalg bestående av laminatgulv, vegger med plater og panel, samt himlingsplater i tak. Hjemmet har vedovn i hovedetasjen som bidrar til lun og behagelig oppvarming. Innvendige dører består av malte fyllingsdører i hovedetasjen og heltre fyllingsdører i furu i underetasjen. Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Hovedetasjen:
Kjøkkenet i hovedetasjen har godt med skap- og benkeplass, i tillegg til stor matbod med plass til fryser. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, laminat benkeplate, samt frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.
Badet i hovedetasjen er romslig og praktisk med vaskemaskin/tørketrommel. Det har baderomsplater på veggene, flislagt gulv og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant med tilhørende innredning, toalett, dusjkabinett. Det er varmekabler i gulvet. Hovedetasjen oppvarmes med varmepumpe, vedovn og varmekabler på bad.

Underetasjen:
Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut, samt frittstående hvitevarer. Kjøkkenet har godt med skap og skuffer til oppbevaring. Badet i underetasjen har også en god størrelse, og behagelige varmekabler i gulvet. Det har baderomsplater på veggene, fliser på gulv og himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med servant med innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Underetasjen oppvarmes med varmekabler på bad, og frittstående elektrisk oppvarming.

Boligen har naturlig ventilasjon og er utstyrt med to varmtvannstanker med kapasitet på henholdsvis ca. 200 liter og ca. 150 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer, og boligen har to separate sikringsskap. Det ene sikringsskapet er plassert på soverom i underetasjen, mens det andre er plassert i entré i hovedetasjen. Boligen er oppført med grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Eiendommen ligger i skrånende terreng, noe som bidrar til eiendommens plassering og utnyttelse av tomten.

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
Boligen har biloppstillingsplass på tomten.

Modernisering og påkostninger
Oppgradering i 2021:
- Skiftet sikringsskap.

Oppgraderinger i løpet av eiertiden:
- Lagt ny varmefolie.
- Lagt nytt gulv og gips i alle rom i hovedetasjen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Er blitt pusset opp i 2011, men vet ikke om det er blitt gjort av fagfolk. 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende,

enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ble montert vedovn i 2021, og tak i 2017, vet ikke hvem som gjor det.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker har gått over alt det elektriske i huset, byttet sikringsskap og lagt ny varmefolie. Dette ligger i boligmappa. Det var SL Installasjon som var her.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2021 eller 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det var sprekk i koppen på sluk, den ble byttet, det kan komme lukt hvis vi har vært borte lenge. Vi hadde svendsen rør her og de mente det var pga. sprekk i sluken.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Trur ikke det er søkt om, ikke helt sikker.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Tom Christer 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. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

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

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av pappshingel . Taket er besiktiget fra taknivå. Tildligere salgsoppgave opplyser om at tekkingen er byttet ca. 2017 som ufaglært egeninnsats. Årstall: 2017. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Nedløp og beslag TG2
Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Alle vinduene i 1. etasje er datert 2019-2020, bortsett fra fire. Vinduene i underetasjen er datert 2005 og 2022.

Dører TG3
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG3
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Utvendige trapper TG2
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Takoverbygg underetasje TG3
Takoverbygg underetasje.

INNVENDIG
Innvendige Overflater TG2
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell i stuen fra pipen til veggen ved badet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på soverommet.

Pipe og ildsted Stue Hovedetasje TG1
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. Vedovnen er montert i 2021 som ufaglært egeninnsats.

Rom Under Terreng TG2
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

Krypkjeller TG2
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1. etasjen og heltre furu fyllingsdører i underetajen.

Mus TG2
Det er påvist spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM
Bad Hovedetasje Generell
Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Årstall: 2011. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Bad Hovedetasje Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Årstall: 2011. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Bad Hovedetasje Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra døren til sluken. Årstall: 2011.

Bad Hovedetasje Sluk, membran og tettesjikt TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Årstall: 2011. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Bad Hovedetasje Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Årstall: 2011. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Bad Hovedetasje Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk. Årstall: 2011. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Bad Hovedetasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Bad Underetasje Generell
Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave anslår at badet er fra rundt 2000 tallet basert på materialene.

Bad Underetasje Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Bad Underetasje Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm fra døren til sluken.

Bad Underetasje Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad Underetasje Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad Underetasje Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN
Kjøkken Hovedetasje Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Kjøkken Hovedetasje Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken Underetasje Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkken Underetasje Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG1
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe TG2
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Årstall: 2025. Kilde: Eier.VaVarrmtvannstank TG2

Boligen har to varmtvannstanker. Den ene har et volum på ca. 200 liter, og den andre har et volum på ca. 150 liter.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Boligen har to sikringsskap, det ene er plassert på soverommet i underetasjen og det andre er plassert i 1. etasjen 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.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.
Det foreligger samsvarserklæring fra S Larssen Installasjon AS på El. installasjoner i forbindelse med renovering, renovert sikringsskap, montert gulvarme stue-kjøkken-gang, skiftet stikkontakter og brytere hovedplan Nye taklys hovedplan, montert spotter stue og ute på veranda.
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?
Ja. Frost Kraftentreprenør har utført tilsyn på det elektriske anlegget 14.03.2022 hvor det ble påvist tre avvik.
1. eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. gjelder installasjonen i sikringsskapet. 2. Kabel var avmantlet utenfor kapsling/dekselet ved varmtvannsbereder. 3. Kabel var avmantlet utenfor kapsling/dekselet ved kjellerdør.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løs ledning, ledning som er avmantlet utenfor stikkontakten, åpning i sikringsskapet, det er tildekning i sikringsskapet som går framfor sikring 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. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

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

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokk.

Terrengforhold TG3
Boligen ligger i skrånede terreng.

Oljetank
Det er ikke kjent om det er noen oljetank.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer,

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

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Oppvaskmaskin i hovedetasjen
- Komfyr i hoved- og kjelleretasjen
- Kjøleskap i kjelleretasjen
- Vaskemaskin i kjelleretasjen
- Skapet på barnerommet

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap i hovedetasjen
- Vaskemaskin stående i hovedetasjen
- Tørketrommel stående i hovedetasjen

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

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

Adgang til utleie
Boligen har èn godkjent bruksenhet på hovedplan som fritt kan leies ut. Innredet utleiedel i kjelleren er ikke byggegodkjent hos kommunen, og det er krav til godkjenning ved utleie. Kjøper må selv påse at utleiedelen står til gjeldende krav samt søker godkjenning av kommunen for boenheten for at leiligheten skal kunne lovlig leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn og varmepumpe i hovedetasjen.
- Varmekabler på badet i hoved- og kjelleretasjen.
- Øvrige elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 134 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 812,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, feiing, renovasjon og vann.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Årlig bygningsforsikring kr. 8 706,- pr år.

Kabel-tv/internett fra Altibox ca. kr. 1000,- pr mnd.

Selger har en pågående nedbetalingsavtale på varmepumpen, hvor det gjenstår ca. kr 25 000,- ved utarbeidelse av salgsoppgaven.
Den månedlige nedbetalingen utgjør kr 619,-.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 505,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammens med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 599 637,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 398 546,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Jbf
Polisenr: 371292

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet fiber, selger har internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 658 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en romslig tomt med gode uteområder og fine opparbeidede soner. Innkjørselen er asfaltert, mens resten av tomten består av gressplen som gir gode muligheter for lek, aktivitet og hyggelige uteopphold. I tillegg har eiendommen en platting med sittegruppe som danner en fin plass for avslapning og sosiale sammenkomster. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig område med kort vei til sentrum og de fleste fasiliteter. Her bor man sentralt, samtidig som området oppleves rolig og skjermet. I nærområdet finner man både barnehager, skoler, butikker og treningssenter noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for både små og store.

For den turglade byr området på flotte turmuligheter året rundt, med blant annet Varden like i nærheten. Herfra har man enkel tilgang til fine turstier og rekreasjonsområder med flott utsikt og gode muligheter for både mosjon og friluftsliv.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig og platting i hagen.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Hans Karolius vei med 11 ulike linjer, som ligger ca. 0,4 km fra boligen. Bardufoss Lufthavn ligger ca. 40 minutter unna med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Preg barnehager Heimly (1-5 år)
Blomli barnehage (1-5 år)
Berglia barnehage (1-5 år)

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

Trening/Fritid:
Finnsnes idrettspark
Feel24 Finnsnes
Family Sports Club Finnsnes

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse
Boligen har byggegodkjente tegninger datert 31.07.1985. Byggegodkjente tegninger av hovedetasjen stemmer med dagens bruk.

De byggegodkjente tegningene viser at underetasjen er godkjent med to boder og én sportsbod. Leiligheten som er innredet i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold eller utleie, tiltaket er søknadspliktig hos kommunen.

Boligens fasader samsvarer delvis med de byggegodkjente tegningene. Det er blant annet satt inn tre større vinduer i kjelleren, ett vindu i stuen og boden/walk-in i hovedetasjen er fjernet, og inngangspartiet til kjelleren er bygget ut med et tilbygg. Fasade endringer er søknadspliktige hos kommunen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 02.01.1986. Det foreligger ikke ferdigattest, og megler gjør oppmerksom på at det ikke kan utstedes ferdigattest for tiltak oppført før 01.01.1998.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht. Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes). Plan-id: 341, ikrafttredelse: 17.12.15.

Reguleringsplan under arbeid: Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes. Plan-id: 201901, planlegging igangsatt.

Kommuneplan under arbeid: Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune. Plan-id: 202103, planlegging igangsatt.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Eiendommen har ingen tinglyste heftelser eller rettigheter, som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Dører
Vurdering av avvik: Ytterdøren til underetasjen er værslitt og delaminert. Døren til takoverbygget har fuktskader. Karmen er ikke tilstrekkelig festet i veggen, og låsekassen er løs.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av værslitt og delaminert ytterdør til underetasjen for å hindre ytterligere forringelse og redusert funksjon, samt for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og isolasjon. Fuktskader på døren til takoverbygget bør utbedres, og karmen må festes i veggen. Låsekassen må også sikres. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader, redusert sikkerhet og økt varmetap.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Altanen har sprekker i treverket og er svært værslitt, det er påvist råteskader i rekkverket. Det har ikke vært mulig å inspisere terrassebordene under plastdekket, dette ikke lot seg fjerne uten inngrep. Dette medfører usikkerhet om tilstanden til terrassebordene under plastdekket.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte og sprukne terrassebord og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på altanen. Det anbefales også å inspisere terrassebordene under plastdekket for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære risiko for skjulte råteskader eller svekket bæreevne.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takoverbygg underetasje
Vurdering av avvik: Det er bygget et takoverbygg ved hovedytterdøren. Kledningen går helt ned til bakkenivå, og det er ikke tett i overgangen mellom tak og vegg.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tetting i overgangen mellom tak og vegg, samt sørges for at kledningen ikke går helt ned til bakkenivå. Dette for å unngå vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte og redusert levetid på bygget.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: På grunn av plasseringen av sluket og innredningen i rommet var det kun mulig å inspisere sluket i begrenset omfang. Det var ikke mulig å vurdere detaljer nærmere på grunn av manglende rengjøring. Ved inspeksjon i sluket ble det påvist at klemringen mangler én skrue, og at stakepropp mangler. Det anbefales å foreta grundigere rengjøring og kontroll av sluket for å kunne vurdere tilstanden nærmere. Det er ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene, og det er påvist bruk av fugeskum rundt avløpsrør under

servanten.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas grundig rengjøring og fullstendig inspeksjon av sluket for å kunne vurdere tilstanden nærmere. Manglende skrue i klemringen og fravær av stakepropp må utbedres for å sikre tett og funksjonelt sluk, og for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det bør monteres bunnlist i nedkant av baderomsplatene, og bruk av fugeskum rundt avløpsrør bør erstattes med egnet tettemateriale for å hindre fuktinntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner. For å sikre tette våtsoner og redusere risikoen for omfattende fuktskader, anbefales totaloppgradering av badet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader i grunnmur og bygningskonstruksjon, noe som kan føre til redusert levetid og dårligere innemiljø.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Følgende punkter har fått TG2 ((avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekkingen er passert. Det er betydelig mosevekst på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: Mose må fjernes fra taktekkingen for å hindre at fukt trekker inn under tekkingen og forlenge takets levetid. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og redusert funksjon på taket.

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Nedløp er avsluttet over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er registrert frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering, og dette reduserer forventet levetid for de underliggende bygningsdelene. Pipebeslaget har rustskader.
Konsekvens/tiltak: Nedløpsrør bør forlenges slik at vann ledes bort fra grunnmur og drenering, for å redusere vannpåkjenning og forhindre fuktskader. Nedløpsrør med frostspreng bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og ytterligere skade på fasader, grunnmur og drenering, samt for å forlenge levetiden til de berørte bygningsdelene. Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre vanninntrengning og videre rustdannelse, som kan føre til skader på pipe og tilstøtende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører risiko for at mus og andre gnagere kan få tilgang til boligen, særlig til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen. Kledningen fremstår som værslitt, og det er registrert sprekker i overflatene. Ved kontroll basert på stikkprøver i fasadene er det avdekket tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er utført ved balkongdekker, rundt dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfesting av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser i fasadekonstruksjonen. Det bemerkes at ikke alle deler av fasaden er kontrollert. Skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke undersøkt, siden dette ville kreve fysiske inngrep i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres musebånd for å hindre at mus og andre gnagere får tilgang til konstruksjonen, siden dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.
Værslitt og sprukket kledning bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre ytterligere forvitring og redusere risiko for råteskader. Råteskadet kledning og omramming må skiftes ut. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fasaden for å avdekke eventuelle skjulte skader, manglende utbedring kan føre til omfattende skader på veggkonstruksjonen over tid.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Kaldloftet er inspisert ved vandring på loftet. Det har ikke vært mulig å inspisere kaldloftet over vindfang og bod på grunn av manglende adkomst og lav høyde, denne delen av takkonstruksjonen gis TGIU. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre ofte mangelfulle, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i kaldloftet og kondenserer på kalde flater, noe som kan føre til fuktskader. Mangelfull dampsperre øker derfor risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen. Det er registrert flere utettheter i dampsperren ved tilfeldige stikkprøver Enkelte pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviket øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Fuktmålinger i sperre ved fuktskjolder ved pipen viser 12-14 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold. Det er registrert fuktmerker på sperrene, men fuktmålingene viser ikke forhøyede verdier. Noen plater ser ut til å være byttet i forbindelse med utskifting av taktekking.
Det er påvist begynnende svertesopp på både nye og gamle taktroplater, noe som er tegn på at det kan forekomme høyt fuktnivå på kaldloftet. Det er montert plast på ytterkledningen på kaldloftet, noe som øker risikoen for fuktskader på kledningen.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nærmere

undersøkelser for å kartlegge omfanget av utettheter i dampsperren og vurdere behov for utbedring.
Deformerte pappkubbinger ved takfoten bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Plast montert på ytterkledningen på kaldloftet bør fjernes for å redusere risikoen for fuktskader. Tiltakene bør gjennomføres for å unngå økt risiko for fuktskader, svertesopp og råte i takkonstruksjonen.

Vinduer
Vurdering av avvik: Vinduet i underetasjen er ikke ferdigstilt utvendig med murpuss og beslag. Et vindu i underetasjen har begrenset fall på beslaget. Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.
Konsekvens/tiltak: Utvendig murpuss og beslag må ferdigstilles, og beslag med tilstrekkelig fall og oppbrett i endene bør monteres. Omrammingen bør avsluttes med god klaring fra beslaget for å hindre fuktopptrekk. Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Den utvendige trappen er svært værslitt og har skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedringer av trappen for å rette opp skjevheter og forbedre overflatens tilstand, slik at sikkerheten ivaretas og videre forringelse unngås. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for ulykker og redusert levetid på konstruksjonen.

Innvendige Overflater
Vurdering av avvik: Skjøten på gulvet i stuen er skadet, og det har dannet seg en kant i området. Dette gir ujevnhet i gulvet og kan føre til økt slitasje på overflaten. Gulvet i underetasjen har fuktsvellinger i skjøtene.
Konsekvens/tiltak: Skadet skjøt på gulvet i stuen bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og ujevnheter. Fuktsvellinger i gulvet i underetasjen bør utbedres for å forhindre videre skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell i stuen fra pipen til veggen ved badet. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på soverommet.
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. Konsekvensen av høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men har normalt ingen betydning for konstruksjonens bæreevne.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik: Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå (18,2 vekt%) inne i trekonstruksjonen, men det er ikke observert fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, denne typen konstruksjon ofte er utsatt for fuktproblematikk og skjulte skader som følge av kontakt med terreng og begrenset uttørkingsevne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid. Videre undersøkelser bør vurderes for å identifisere årsaken til det forhøyede fuktnivået, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være utvikling av mugg, sopp eller råte, samt redusert levetid på materialer og konstruksjoner.

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Fuktmålinger i tilgjengelig trevirke i krypkjelleren under inngangspartiet viser en fuktverdi på 18,3 vektprosent. Dette er et område med forhøyet risiko for fuktskader.
Det er påvist fukt og vann oppå presenningen, noe som tyder på at det er fukttilgang til krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, øke ventilasjonen eller fjerne fuktig materiale. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for utvikling av råte, mugg og skader på trekonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert inneklima.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det er påvist skade på døren til badet i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører bør justeres for å sikre fri bevegelse ved åpning og lukking, og skadet dør til badet i underetasjen bør utbedres eller byttes. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og mulig skade på dør og karm.

Mus
Vurdering av 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: 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.

Bad Hovedetasje Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist stedvise svikt i fugene i nedkanten av baderomsplatene.
Konsekvens/tiltak: Fugene i nedkanten av baderomsplatene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Bad Hovedetasje Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det er ca. 14 mm fra døren til sluken.
Konsekvens/tiltak: Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet, samt at det kan oppstå vanndammer som ikke ledes til sluk. Det anbefales å utføre en helhetlig prosjektering og utbedring av fallforholdene ved oppgradering av våtrommet, for å redusere risikoen for fuktskader og vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Bad Hovedetasje Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er benyttet fugemasse i overgangen mellom mansjett og klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer. Mangelfull utførelse og bruk av fugemasse i overgangen mellom mansjett og klemring kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på våtrommet. Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet av sluket øker risikoen for tette sluk og påfølgende vannskader.

Bad Hovedetasje Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Det mekaniske avtrekket er fuktstyrt og kunne ikke testes under befaringen. Årsaken til at funksjonstest ikke ble utført er at avtrekket kun aktiveres ved forhøyet fuktighet, noe som ikke kunne simuleres på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved dør. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader i rommet. Det anbefales også å få funksjonstestet det mekaniske avtrekket for å sikre at det fungerer som forutsatt, manglende funksjon kan medføre ytterligere risiko for fuktskader.

Bad Underetasje Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene. Veggplaten ved toalettet er ikke bred nok til at hjørnelisten dekker hele området.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres bunnlist i nedkanten av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Veggplaten ved toalettet bør byttes ut eller suppleres slik at hjørnelisten dekker hele området, for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende tetting kan føre til skjulte skader som råte og mugg, og redusere levetiden til våtrommet.

Bad Underetasje Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det er ca. 10 mm fra døren til sluken.
Konsekvens/tiltak: Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet, samt at det kan oppstå vanndammer som ikke ledes til sluk. Det anbefales å utføre en helhetlig prosjektering og utbedring av fallforholdene ved oppgradering av våtrommet, for å redusere risikoen for fuktskader og vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.

Bad Underetasje Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Overløpet på vasken er ikke tilkoblet, noe som kan medføre risiko for vannskader ved eventuell overfylling av servanten.
Konsekvens/tiltak: Overløpet på vasken bør tilkobles for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell overfylling av servanten. Manglende tilkobling kan føre til at vann renner over og forårsaker skade på omkringliggende konstruksjoner.

Bad Underetasje Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Det er påvist svertesopp på overflater, noe som indikerer begrenset ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under dør eller ventil i vegg, for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse, noe som kan skade både bygningsdeler og inneklima.

Kjøkken Hovedetasje Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder. Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som også er et krav ut fra kjøkkenets alder.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kjøkken Underetasje Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktsvellinger i

bunnplaten i benkeskapet og i nedkanten av frontene. Kjøkkenet er foliert, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden under folien.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskadene, og eventuelle skadede deler bør utbedres eller skiftes ut. Konsekvensen av å ikke utbedre fuktsvellingene er økt risiko for videre skadeutvikling, redusert levetid på innredningen og mulig skjult råte eller muggdannelse under folien.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og lekkasjer over tid.
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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene. Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen. Løsningen med vakuumventil er imidlertid frarådet, da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Varmepumpe
Vurdering av avvik: Varmepumpen er tilkoblet via skjøteledning. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast elektrisk installasjon og kan medføre økt risiko for feil eller brann. Det anbefales at varmepumpen tilkobles en fast installasjon utført av autorisert elektriker.
Konsekvens/tiltak: Varmepumpen må tilkobles en fast elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker, for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann som følge av bruk av skjøteledning.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Varmtvannstankene er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene for å redusere risiko for varmgang og brann. Den ene beredereren er datert 2007, mens den andre er av ukjent alder. Det er ikke tilfredsstillende synliggjøring av lekkasjevann fra tankene. Tankene er plassert nede i en grop i krypkjelleren, noe som kan vanskeliggjøre vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannstankene i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Det bør også etableres tilfredsstillende løsning for synliggjøring og avledning av lekkasjevann, siden manglende tiltak kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen. Plasseringen av tankene i en grop i krypkjelleren kan vanskeliggjøre vedlikehold og inspeksjon, noe som øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og følgeskader.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er påvist indikasjoner gjennom observasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Fuktmålinger i utforet vegg i underetasjen viser forhøyede fuktverdier. Det har ikke vært mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelig informasjon om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som sannsynlig at drensslanger må 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 risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og dermed reduserer effekten av disse. På bakgrunn av dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere som forutsatt i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og funksjonalitet. Dersom det viser seg at dreneringen har begrenset effekt, bør det vurderes utskifting eller oppgradering for å unngå fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, sopp og råte, samt redusert brukstid for underetasjen.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har stedvis registrerte sprekkdannelser. Slike sprekker kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i grunnen, setninger over tid, eller variasjoner i temperatur og belastning. Dersom sprekkene er åpne eller utvikler seg over tid, kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som igjen kan påvirke inneklima og bestandighet negativt.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke utviklingen av sprekkene og gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved behov bør sprekker utbedres og eventuelle tettingstiltak vurderes for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og forringet inneklima.

Om elektrisk anlegg og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Elektrisk anlegg:
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget,

dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løs ledning, ledning som er avmantlet utenfor stikkontakten, åpning i sikringsskapet, det er tildekning i sikringsskapet som går framfor sikring 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.
Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med usikker radon aktsomhetsgrad. Håndslukkerutstyr er eldre enn ti år. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for utvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak: 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. Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene. Håndslukkerutstyr bør byttes ut med nytt godkjent utstyr for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for manglende slokkemuligheter ved brann. Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. Rekkverkshøyder i utvendige trapper bør oppgraderes til å tilfredsstille gjeldende krav, for å ivareta personsikkerheten. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fallfare, spesielt for barn. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør utbedres slik at de er i henhold til dagens krav, for å redusere risikoen for fall og ulykker.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. ut over 1 som er inkludert kr 2500,- per oppmøte

Utlegg:
Premium fotopakke (fotograf Steffen Fossbakk) kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 118 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Nabolagsprofil
Egenerklæringsskjema datert 01.05.26
Tilstandsrapport datert 20.05.26
Midlertidig brukstillatelse bolig datert 02.01.86
Godkjente byggetegninger bolig datert 31.07.85
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Eiendomskart med grenser
Energiattest

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

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

Megler 2
Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

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

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

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

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

Parkveien 10

Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 75 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	8 min 0.7 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	7 min 5 km

Offentlig transport

Hans Karolius veg Totalt 11 ulike linjer	4 min 0.4 km
Bardufoss lufthavn	42 min

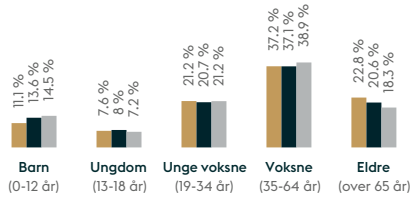
Barnehager

Preg barnehager Heimly (1-5 år... 50 barn	5 min 0.4 km
Blomli barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km
Berglia barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Finnsnes	4 min
Rema 1000 Finnsnes	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finnsnes sentrum	2 119	1 147
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Finnsnes barne- og ungdomsskol...	7 min
Finnsnes idrettspark	10 min
Feel24 Finnsnes	7 min
Family Sports Club Finnsnes	16 min

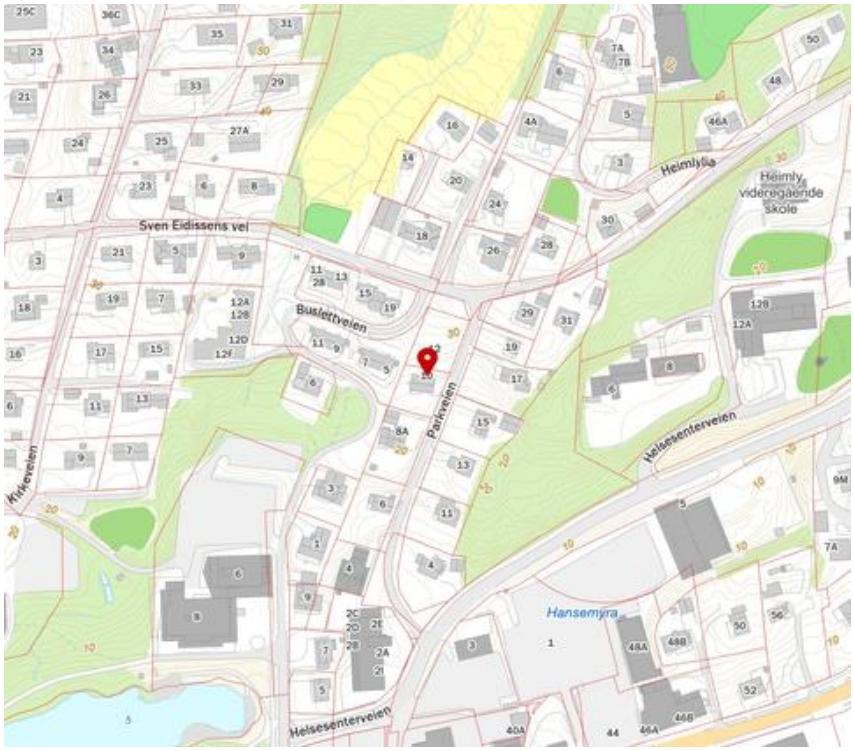
«Stille og rolig området. Nært barnehager, barne- og ungdomsskole. Samt nært lege, butikker og om man vil ut å reise. Gangavstand til alt:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 81/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. mai 2026

Oppdragsnummer
28-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Parkveien 10, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Elive Fjellstad-Hagensen, Simen Lindbøl Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 371292
Forsikret i: Jbf

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Er blitt pusset opp i 2011, men vet ikke om det er blitt gjort av fagfolk

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ble montert vedovn i 2021, og tak i 2017, vet ikke hvem som gjor det.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker har gått over alt det elektriske i huset, byttet sikringsskap og lagt ny varmefolie. Dette ligger i boligmappa. Det var SL Installasjon som var her.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 eller 2022

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?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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?

Ja

Beskriv: Det var sprekk i koppen på sluk, den ble byttet, det kan komme lukt hvis vi har vært borte lenge. Vi hadde svendsen rør her og de mente det var pga. sprekk i sluken

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

Eventuell kommentar: Trur ikke det er søkt om, ikke helt sikker

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 28-0034/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Parkveien 10 , 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 44, bnr. 891

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2142 **Eiendomsverdi ref nr:** PW2459

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Christer Solli

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel . Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner og nedløp av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.
Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1. etasjen og heltre furu fyllingsdører i underetajen .

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har to varmtvannstanker. Den ene har et volum på ca. 200 liter, og den andre har et volum på ca. 150 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Boligen har to sikringsskap, det ene er plassert på soverommet i underetasjen og det andre er plassert i 1. etasjen i gangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokk.
Boligen ligger i skrånede terreng.
Det er ikke kjent om det er noen oljetank.

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

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	120 m²
Totalpris	3 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

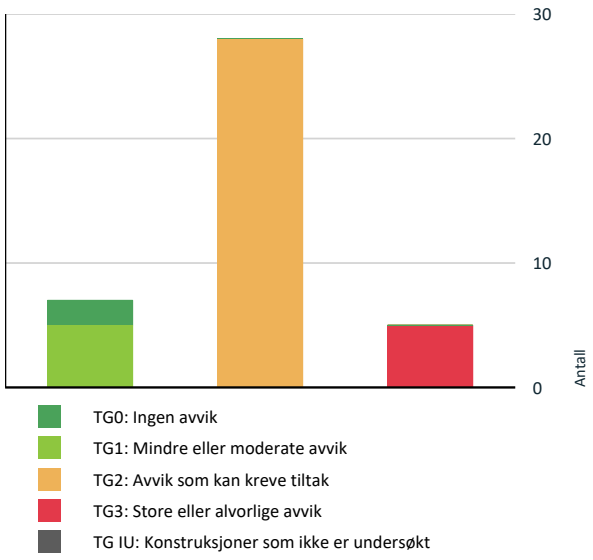
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegningen i underetasjen viser tre boder, det er i dag stue/kjøkken, bad og soverom. Takoverbygget i underetasjen er ikke på byggemeldte tegninger. Endringene er søknadspliktige.

Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring av endringer.

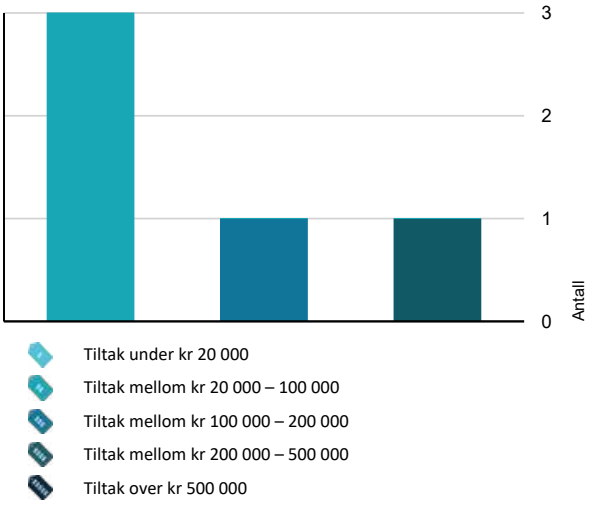
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Simen Lindbøl Eriksen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Parkveien 10 9300 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.
Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 7°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaverne var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

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

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.

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 > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdøren til underetasjen er værslitt og delaminert.

Døren til takoverbygget har fuktskader. Karmen er ikke tilstrekkelig festet i veggen, og låsekassen er løs.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Altanen har sprekker i treverket og er svært værslitt, det er påvist råteskader i rekkverket.

Det har ikke vært mulig å inspisere terrassebordene under plastdekket, dette ikke lot seg fjerne uten inngrep. Dette medfører usikkerhet om tilstanden til terrassebordene under plastdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takoverbygg underetasje Gå til side

Det er avvik:

Det er bygget et takoverbygg ved hovedytterdøren. Kledningen går helt ned til bakkenivå, og det er ikke tett i overgangen mellom tak og vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

På grunn av plasseringen av sluket og innredningen i rommet var det kun mulig å inspisere sluket i begrenset omfang. Det var ikke mulig å vurdere detaljer nærmere på grunn av manglende rengjøring.

Ved inspeksjon i sluket ble det påvist at klemringen mangler én skrue, og at stakepropp mangler.

Det anbefales å foreta grundigere rengjøring og kontroll av sluket for å kunne vurdere tilstanden nærmere.

Det er ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene, og det er påvist bruk av fugeskum rundt avløpsrør under servanten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekkingen er passert.
Det er betydelig mosevekst på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det er registrert frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering, og dette reduserer forventet levetid for de underliggende bygningsdelene.

Pipebeslaget har rustskader.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører risiko for at mus og andre gnagere kan få tilgang til boligen, særlig til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen fremstår som værslitt, og det er registrert sprekker i overflatene.

Ved kontroll basert på stikkprøver i fasadene er det avdekket tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er utført ved balkongdekker, rundt dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfesting av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser i fasadekonstruksjonen.

Det bemerkes at ikke alle deler av fasaden er kontrollert. Skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke undersøkt, siden dette ville kreve fysiske inngrep i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kaldloftet er inspisert ved vandring på loftet. Det har ikke vært mulig å inspisere kaldloftet over vindfang og bod på grunn av manglende adkomst og lav høyde, denne delen av takkonstruksjonen gis TGIU.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre ofte mangelfulle, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i kaldloftet og kondenserer på kalde flater, noe som kan føre til fuktskader. Mangelfull dampsperre øker derfor risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen.

Det er registrert flere utettheter i dampsperren ved tilfeldige stikkprøver Enkelte pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviket øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre ved fuktskjolder ved pipen viser 12-14 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Det er registrert fuktmerker på sperrene, men fuktmålingene viser ikke forhøyede verdier. Noen plater ser ut til å være byttet i forbindelse med utskifting av taktekking.

Det er påvist begynnende svertesopp på både nye og gamle taktroplater, noe som er tegn på at det kan forekomme høyt fuktnivå på kaldloftet.

Det er montert plast på ytterkledningen på kaldloftet, noe som øker risikoen for fuktskader på kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduet i underetasjen er ikke ferdigstilt utvendig med murpuss og beslag. Et vindu i underetasjen har begrenset fall på beslaget.
Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Den utvendige trappen er svært værslitt og har skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Skjøten på gulvet i stuen er skadet, og det har dannet seg en kant i området. Dette gir ujevnhet i gulvet og kan føre til økt slitasje på overflaten.
Gulvet i underetasjen har fuktsvellinger i skjøtene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell i stuen fra pipen til veggen ved badet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på soverommet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå (18,2 vekt%) inne i trekonstruksjonen, men det er ikke observert fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt.

Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, denne typen konstruksjon ofte er utsatt for fuktproblematikk og skjulte skader som følge av kontakt med terreng og begrenset uttørkingsevne.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Fuktmålinger i tilgjengelig trevirke i krypkjelleren under inngangspartiet viser en fuktverdi på 18,3 vektprosent. Dette er et område med forhøyet risiko for fuktskader.

Det er påvist fukt og vann oppå presenningen, noe som tyder på at det er fukttilgang til krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er påvist skade på døren til badet i underetasjen.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og lekkasjer over tid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

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

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen. Løsningen med vakuumventil er imidlertid frarådet, da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

Varmepumpen er tilkoblet via skjøteledning. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast elektrisk installasjon og kan medføre økt risiko for feil eller brann. Det anbefales at varmepumpen tilkobles en fast installasjon utført av autorisert elektriker.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannstankene er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene for å redusere risiko for varmgang og brann.

Den ene berederen er datert 2007, mens den andre er av ukjent alder. Det er ikke tilfredsstillende synliggjøring av lekkasjevann fra tankene. Tankene er plassert nede i en grop i krypkjelleren, noe som kan vanskeliggjøre vedlikehold.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Det er påvist indikasjoner gjennom observasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Fuktmålinger i utforet vegg i underetasjen viser forhøyede fuktverdier.

Det har ikke vært mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelig informasjon om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som sannsynlig at drensslanger må 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 risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og dermed reduserer effekten av disse.
På bakgrunn av dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere som forutsatt i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Grunnmuren har stedvis registrerte sprekkdannelser. Slike sprekker kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i grunnen, setninger over tid, eller variasjoner i temperatur og belastning.

Dersom sprekkene er åpne eller utvikler seg over tid, kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som igjen kan påvirke inneklima og bestandighet negativt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.
Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som også er et krav ut fra kjøkkenets alder.

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

Det er avvik:

Det er påvist stedvise svikt i fugene i nedkanten av baderomsplatene.

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

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det er ca. 14 mm fra døren til sluken.

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

Det er avvik:

Det er benyttet fugemasse i overgangen mellom mansjett og klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
Det mekaniske avtrekket er fuktstyrt og kunne ikke testes under befaringen. Årsaken til at funksjonstest ikke ble utført er at avtrekket kun aktiveres ved forhøyet fuktighet, noe som ikke kunne simuleres på befaringstidspunktet.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i bunnplaten i benkeskapet og i nedkanten av frontene.

Kjøkkenet er foliert, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden under folien.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene.

Veggplaten ved toalettet er ikke bred nok til at hjørnelisten dekker hele området.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det er ca. 10 mm fra døren til sluken.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Overløpet på vasken er ikke tilkoblet, noe som kan medføre risiko for vannskader ved eventuell overfylling av servanten.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Det er påvist svertesopp på overflater, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med usikker radon aktsomhetsgrad.

Håndslukkerutstyr er eldre enn ti år.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Rammetillatelse datert 01.08.1985.
Midlertidig brukstillatelse datert
02.01.1986

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel . Taket er besiktiget fra taknivå.
Tildligere salgsoppgave opplyser om at tekkingen er byttet ca. 2017 som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekkingen er passert.
Det er betydelig mosevekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose må fjernes fra taktekkingen for å hindre at fukt trekker inn under tekkingen og forlenge takets levetid.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og redusert funksjon på taket.



Mose på taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nedløp er avsluttet over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det er registrert frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering, og dette reduserer forventet levetid for de underliggende bygningsdelene.

Pipebeslaget har rustskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nedløpsrør bør forlenges slik at vann ledes bort fra grunnmur og drenering, for å redusere vannpåkjenning og forhindre fuktskader.

Nedløpsrør med frostspreng bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og ytterligere skade på fasader, grunnmur og drenering, samt for å forlenge levetiden til de berørte bygningsdelene.

Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre vanninntrengning og videre rustdannelse, som kan føre til skader på pipe og tilstøtende konstruksjoner.



Eksempel på takrennenedløp som er avsluttet ved grunnmuren.



Eksempel på frostsprengt takrennenedløp.



Rustskader på pipebeslaget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører risiko for at mus og andre gnagere kan få tilgang til boligen, særlig til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen fremstår som værslitt, og det er registrert sprekker i overflatene.

Ved kontroll basert på stikkprøver i fasadene er det avdekket tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er utført ved balkongdekker, rundt dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfesting av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser i fasadekonstruksjonen.

Det bemerkes at ikke alle deler av fasaden er kontrollert. Skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke undersøkt, siden dette ville kreve fysiske inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres musebånd for å hindre at mus og andre gnagere får tilgang til konstruksjonen, siden dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

Værslitt og sprukket kledning bør utbedres og overflatebehandles for å forhindre ytterligere forvitring og redusere risiko for råteskader.

Råteskadet kledning og omramming må skiftes ut. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fasaden for å avdekke eventuelle skjulte skader, manglende utbedring kan føre til omfattende skader på veggkonstruksjonen over tid.



Eksempel på råteskade.



Eksempel på værslitt kledning.



Det er ikke musesperre i nedkanten av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kaldloftet er inspisert ved vandring på loftet. Det har ikke vært mulig å inspisere kaldloftet over vindfang og bod på grunn av manglende adkomst og lav høyde, denne delen av takkonstruksjonen gis TGIU.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre ofte mangelfulle, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i kaldloftet og kondenserer på kalde flater, noe som kan føre til fuktskader. Mangelfull dampsperre øker derfor risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen.

Det er registrert flere utettheter i dampsperren ved tilfeldige stikkprøver Enkelte pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviket øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre ved fuktskjolder ved pipen viser 12-14 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Det er registrert fuktmerker på sperrene, men fuktmålingene viser ikke forhøyede verdier. Noen plater ser ut til å være byttet i forbindelse med utskifting av taktekking.

Det er påvist begynnende svertesopp på både nye og gamle taktroplater, noe som er tegn på at det kan forekomme høyt fuktnivå på kaldloftet.

Det er montert plast på ytterkledningen på kaldloftet, noe som øker risikoen for fuktskader på kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av utettheter i dampsperren og vurdere behov for utbedring.

Deformerte pappkubbinger ved takfoten bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting av konstruksjonen.

Plast montert på ytterkledningen på kaldloftet bør fjernes for å redusere risikoen for fuktskader.

Tiltakene bør gjennomføres for å unngå økt risiko for fuktskader, svertesopp og råte i takkonstruksjonen.



Eksempel på utettheter i dampsperren.



Fuktmåling i fuktmerker.



Påbegynte svertesopp på platene på kaldloftet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Alle vinduene i 1. etasje er datert 2019-2020, bortsett fra fire. Vinduene i underetasjen er datert 2005 og 2022.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet i underetasjen er ikke ferdigstilt utvendig med murpuss og beslag. Et vindu i underetasjen har begrenset fall på beslaget.
Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig murpuss og beslag må ferdigstilles, og beslag med tilstrekkelig fall og oppbrett i endene bør monteres. Omrammingen bør avsluttes med god klaring fra beslaget for å hindre fuktopptrekk.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.


Vindu i underetasjen som ikke er ferdigstilt.


Begrenset fall på beslaget under vinduet.


Det er ikke oppbrett på beslagene.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren til underetasjen er værslitt og delaminert.

Døren til takoverbygget har fuktskader. Karmen er ikke tilstrekkelig festet i veggen, og låsekassen er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av værslitt og delaminert ytterdør til underetasjen for å hindre ytterligere forringelse og redusert funksjon, samt for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og isolasjon.

Fuktskader på døren til takoverbygget bør utbedres, og karmen må festes i veggen. Låsekassen må også sikres. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader, redusert sikkerhet og økt varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Delaminert dør.



Løs låsekasse.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Altanen har sprekker i treverket og er svært værslitt, det er påvist råteskader i rekkverket.

Det har ikke vært mulig å inspisere terrassebordene under plastdekket, dette ikke lot seg fjerne uten inngrep. Dette medfører usikkerhet om tilstanden til terrassebordene under plastdekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte og sprukne terrassebord og rekkverk for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på altanen.

Det anbefales også å inspisere terrassebordene under plastdekket for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære risiko for skjulte råteskader eller svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt.



Råteskadet rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den utvendige trappen er svært værslitt og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedringer av trappen for å rette opp skjevheter og forbedre overflatens tilstand, slik at sikkerheten ivaretas og videre forringelse unngås.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for ulykker og redusert levetid på konstruksjonen.



Utvendig trapp til hovedytterdøren.

TG 3 Takoverbygg underetasje

Beskrivelse

Takoverbygg underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bygget et takoverbygg ved hovedytterdøren. Kledningen går helt ned til bakkenivå, og det er ikke tett i overgangen mellom tak og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tetting i overgangen mellom tak og vegg, samt sørges for at kledningen ikke går helt ned til bakkenivå. Dette for å unngå vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takoverbygget.



Overgangen mellom tak og vegg.



Utettheter sett innenfra.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjøten på gulvet i stuen er skadet, og det har dannet seg en kant i området. Dette gir ujevnhet i gulvet og kan føre til økt slitasje på overflaten.
Gulvet i underetasjen har fuktsvellinger i skjøtene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet skjøt på gulvet i stuen bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og ujevnheter.
Fuktsvellinger i gulvet i underetasjen bør utbedres for å forhindre videre skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Skadet skjøt.



Fuktsvellinger i skjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell i stuen fra pipen til veggen ved badet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

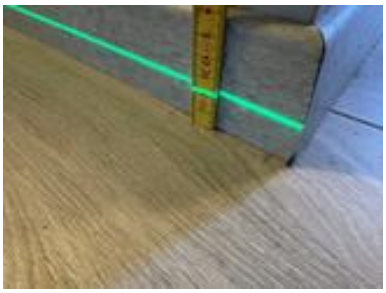
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men har normalt ingen betydning for konstruksjonens bæreevne.

Tilstandsrapport



Målinger utført i stuen.



Målinger utført i stuen.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.
Vedovnen er montert i 2021 som ufaglært egeninnsats.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå (18,2 vekt%) inne i trekonstruksjonen, men det er ikke observert fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt.

Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, denne typen konstruksjon ofte er utsatt for fuktproblematikk og skjulte skader som følge av kontakt med terreng og begrenset uttørkingsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Videre undersøkelser bør vurderes for å identifisere årsaken til det forhøyede fuktnivået, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være utvikling av mugg, sopp eller råte, samt redusert levetid på materialer og konstruksjoner.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmålinger i tilgjengelig trevirke i krypkjelleren under inngangspartiet viser en fuktverdi på 18,3 vektprosent. Dette er et område med forhøyet risiko for fuktskader.

Det er påvist fukt og vann oppå presenningen, noe som tyder på at det er fukttilgang til krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering, øke ventilasjonen eller fjerne fuktig materiale.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for utvikling av råte, mugg og skader på trekonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert inneklima.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1. etasjen og heltre furu fyllingsdører i underetajen .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er påvist skade på døren til badet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å sikre fri bevegelse ved åpning og lukking, og skadet dør til badet i underetasjen bør utbedres eller byttes.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og mulig skade på dør og karm.



Skadet dør.

TG 2 Mus

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er påvist spor etter 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.



Spor etter mus på kaldloftet.



Spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist stedvise svikt i fugene i nedkanten av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fugene i nedkanten av baderomsplatene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og muggdannelse.



Eksempel på svikt i fugen mellom baderomsplaten og bunnlisten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 14 mm fra døren til sluken.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:

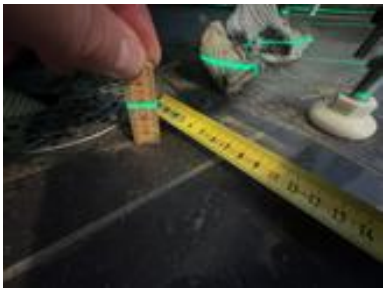
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det er ca. 14 mm fra døren til sluken.

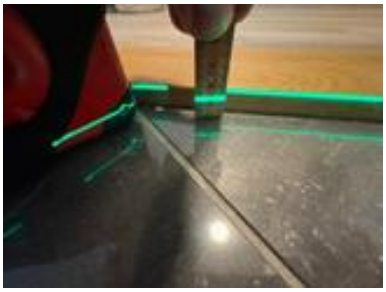
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet, samt at det kan oppstå vanndammer som ikke ledes til sluk.
Det anbefales å utføre en helhetlig prosjektering og utbedring av fallforholdene ved oppgradering av våtrommet, for å redusere risikoen for fuktskader og vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.



Måling ved sluken.



Måling ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er benyttet fugemasse i overgangen mellom mansjett og klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av membran/tettesjikt og klemring rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer.

Mangelfull utførelse og bruk av fugemasse i overgangen mellom mansjett og klemring kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet av sluket øker risikoen for tette sluk og påfølgende vannskader.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
Det mekaniske avtrekket er fuktstyrt og kunne ikke testes under befaringen. Årsaken til at funksjonstest ikke ble utført er at avtrekket kun aktiveres ved forhøyet fuktighet, noe som ikke kunne simuleres på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved dør.

Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader i rommet.

Det anbefales også å få funksjonstestet det mekaniske avtrekket for å sikre at det fungerer som forutsatt, manglende funksjon kan medføre ytterligere risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tidligere salgsoppgave anslår at badet er fra rundt 2000 tallet basert på materialene.



Badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene.

Veggplaten ved toalettet er ikke bred nok til at hjørnelisten dekker hele området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres bunnlist i nedkanten av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Veggplaten ved toalettet bør byttes ut eller suppleres slik at hjørnelisten dekker hele området, for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende tetting kan føre til skjulte skader som råte og mugg, og redusere levetiden til våtrommet.



Hjørnelisten dekker ikke platen. Det er ikke bunnlist i nedkanten av baderomsplatene.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

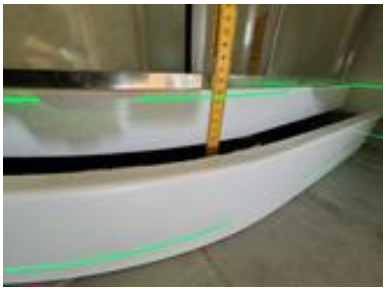
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det er ca. 10 mm fra døren til sluken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet, samt at det kan oppstå vanndammer som ikke ledes til sluk.
Det anbefales å utføre en helhetlig prosjektering og utbedring av fallforholdene ved oppgradering av våtrommet, for å redusere risikoen for fuktskader og vannlekkasjer til tilstøtende konstruksjoner.



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av plasseringen av sluket og innredningen i rommet var det kun mulig å inspisere sluket i begrenset omfang. Det var ikke mulig å vurdere detaljer nærmere på grunn av manglende rengjøring.

Ved inspeksjon i sluket ble det påvist at klemringen mangler én skrue, og at stakepropp mangler.

Det anbefales å foreta grundigere rengjøring og kontroll av sluket for å kunne vurdere tilstanden nærmere.

Det er ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene, og det er påvist bruk av fugeskum rundt avløpsrør under servanten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas grundig rengjøring og fullstendig inspeksjon av sluket for å kunne vurdere tilstanden nærmere.

Manglende skrue i klemringen og fravær av stakepropp må utbedres for å sikre tett og funksjonelt sluk, og for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør monteres bunnlist i nedkant av baderomsplatene, og bruk av fugeskum rundt avløpsrør bør erstattes med egnet tettemateriale for å hindre fuktinntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner.

For å sikre tette våtsoner og redusere risikoen for omfattende fuktskader, anbefales totaloppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluken.



Påvist bruk av fugeskum.



Det er ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overløpet på vasken er ikke tilkoblet, noe som kan medføre risiko for vannskader ved eventuell overfylling av servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overløpet på vasken bør tilkobles for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell overfylling av servanten. Manglende tilkobling kan føre til at vann renner over og forårsaker skade på omkringliggende konstruksjoner.



Overløpet på vasken er ikke tilkoblet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Det er påvist svertesopp på overflater, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under dør eller ventil i vegg, for å sikre god ventilasjon.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse, noe som kan skade både bygningsdeler og inneklima.



Svertesopp.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.
Det er heller ikke påvist lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som også er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i bunnplaten i benkeskapet og i nedkanten av frontene.

Kjøkkenet er foliert, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden under folien.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskadene, og eventuelle skadede deler bør utbedres eller skiftes ut.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktsvellingene er økt risiko for videre skadeutvikling, redusert levetid på innredningen og mulig skjult råte eller muggdannelse under folien.



Fuktsvelling i bunnplate i bankeskap.



Kjøkkeninnredningen i underetasjen.



Fuktsvelling i fronter.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak
• 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

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen. Løsningen med vakuumventil er imidlertid frarådet, da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, da dagens løsning med vakuumventil kan medføre risiko for luftlekkasjer til kaldt loft og oppsamling av avløpsgasser innendørs.

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Utskiftning av rør bør vurderes, spesielt i forbindelse med oppgradering av våtrom.



Vakumventil.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpen er tilkoblet via skjøteledning. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for fast elektrisk installasjon og kan medføre økt risiko for feil eller brann. Det anbefales at varmepumpen tilkobles en fast installasjon utført av autorisert elektriker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Varmepumpen må tilkobles en fast elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker, for å redusere risikoen for elektriske feil eller brann som følge av bruk av skjøteledning.



Skjøteledning til varmepumpen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannstanker. Den ene har et volum på ca. 200 liter, og den andre har et volum på ca. 150 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstankene er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene for å redusere risiko for varmgang og brann.

Den ene berederen er datert 2007, mens den andre er av ukjent alder. Det er ikke tilfredsstillende synliggjøring av lekkasjevann fra tankene. Tankene er plassert nede i en grop i krypkjelleren, noe som kan vanskeliggjøre vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannstankene i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Det bør også etableres tilfredsstillende løsning for synliggjøring og avledning av lekkasjevann, siden manglende tiltak kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen.

Plasseringen av tankene i en grop i krypkjelleren kan vanskeliggjøre vedlikehold og inspeksjon, noe som øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og følgeskader.



Varmtvannstankene.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Boligen har to sikringsskap, det ene er plassert på soverommet i underetasjen og det andre er plassert i 1. etasjen 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.
   1985

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra S Larssen Installasjon AS på El. installasjoner i forbindelse med renovering, renovert sikringsskap, montert gulvarme stue-kjøkken-gang, skiftet stikkontakter og brytere hovedplan Nye taklys hovedplan, montert spotter stue og ute på veranda.

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?
   Ja Frost Kraftentreprenør har utført tilsyn på det elektriske anlegget 14.03.2022 hvor det ble påvist tre avvik.

   1. eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget. gjelder installasjonen i sikringsskapet.
   2. Kabel var avmantlet utenfor kapsling/dekselet ved varmtvannsbereder.
   3. Kabel var avmantlet utenfor kapsling/dekselet ved kjellerdør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løs ledning, ledning som er avmantlet utenfor stikkontakten, åpning i sikringsskapet, det er tildekning i sikringsskapet som går

Tilstandsrapport

framfor sikring 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.

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



Sikringsskapet i underetasjen.



Sikringsskapet i 1. etasjen.



Ledning er avmantlet utenfor stikkontakten.



Åpning i sikringsskapet i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Det er påvist indikasjoner gjennom observasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Fuktmålinger i utforet vegg i underetasjen viser forhøyede fuktverdier.

Det har ikke vært mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelig informasjon om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som sannsynlig at drensslanger må 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 risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og dermed reduserer effekten av disse.
På bakgrunn av dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere som forutsatt i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og funksjonalitet.

Dersom det viser seg at dreneringen har begrenset effekt, bør det vurderes utskifting eller oppgradering for å unngå fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, sopp og råte, samt redusert brukstid for underetasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong og lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har stedvis registrerte sprekkdannelser. Slike sprekker kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i grunnen, setninger over tid, eller variasjoner i temperatur og belastning.

Dersom sprekkene er åpne eller utvikler seg over tid, kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som igjen kan påvirke inneklima og bestandighet negativt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen av sprekkene og gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.
Ved behov bør sprekker utbedres og eventuelle tettingstiltak vurderes for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og forringet inneklima.


Eksempel på sprekkdannelse.


Eksempel på sprekkdannelse.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader i grunnmur og bygningskonstruksjon, noe som kan føre til redusert levetid og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrengen har fall inn mot bygningen.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er noen oljetank.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med usikker radon aktsomhetsgrad.

Håndslukkerutstyr er eldre enn ti år.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

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.
Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.

Håndslukkerutstyr bør byttes ut med nytt godkjent utstyr for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for manglende slokkemuligheter ved brann.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyder i utvendige trapper bør oppgraderes til å tilfredsstille gjeldende krav, for å ivareta personsikkerheten.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fallfare, spesielt for barn.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper bør utbedres slik at de er i henhold til dagens krav, for å redusere risikoen for fall og ulykker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

120 m²/120 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Bod, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 800 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørklia 24 ,9300 FINNSNES 149 m² 1982 2 sov	17-02-2026	4 390 000	**4 200 000**		4 200 000	**26 752**
2	Lovin Hagens vei 1 ,9300 FINNSNES 158 m² 1969 4 sov	05-05-2026	3 990 000	**3 450 000**		3 450 000	**21 835**
3	Sven Eidissens vei 53 ,9300 FINNSNES 175 m² 1986 4 sov	21-09-2025	3 900 000	**3 950 000**		3 950 000	**21 351**
4	Kirkeveien 29 ,9300 FINNSNES 182 m² 1965 3 sov	16-10-2023	3 900 000	**3 700 000**		3 700 000	**20 330**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	27 479
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**27 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

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.**	**3 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	87			87	19
Underetasje	33			33	
SUM	**120**				**19**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, bod, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Uisolert vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom	Krypekjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegningen i underetasjen viser tre boder, det er i dag stue/kjøkken, bad og soverom. Takoverbygget i underetasjen er ikke på byggemeldte tegninger. Endringene er søknadspliktige.

Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring av endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: S Larssen Installasjon AS: El. installasjoner i forbindelse med renovering. Renovert sikringsskap, montert gulvarme stue-kjøkken-gang. Skiftet stikkontakter og brytere hovedplan Nye taklys hovedplan. Montert spotter stue og ute på veranda.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boder i underetasjen er innredet til rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Simen Lindbøl Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	891		0	658.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkveien 10

Hjemmelshaver
Fjellstad-Hagensen Elive, Eriksen Simen Lindbøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og asfalt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jbf	371292			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått	34	Nei
Egenerklæringsskjema	01.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PW2459

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
PARKVEIEN 10			44/891	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIG	180785	310785	338/85
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
HØRDIS AARØEN, PARKVEIEN 10, 9300 FINNSNES				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
BYGGEMATERIALER A/S 9300 FINNSNES				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
VINJE HALVORSEN c/o BYGGEMATERIALER A/S, 9300 FINNSNES				

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. BRANNVAKSLER MANGLER
2. BØDER I KJELLER IKKE AVDELT.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

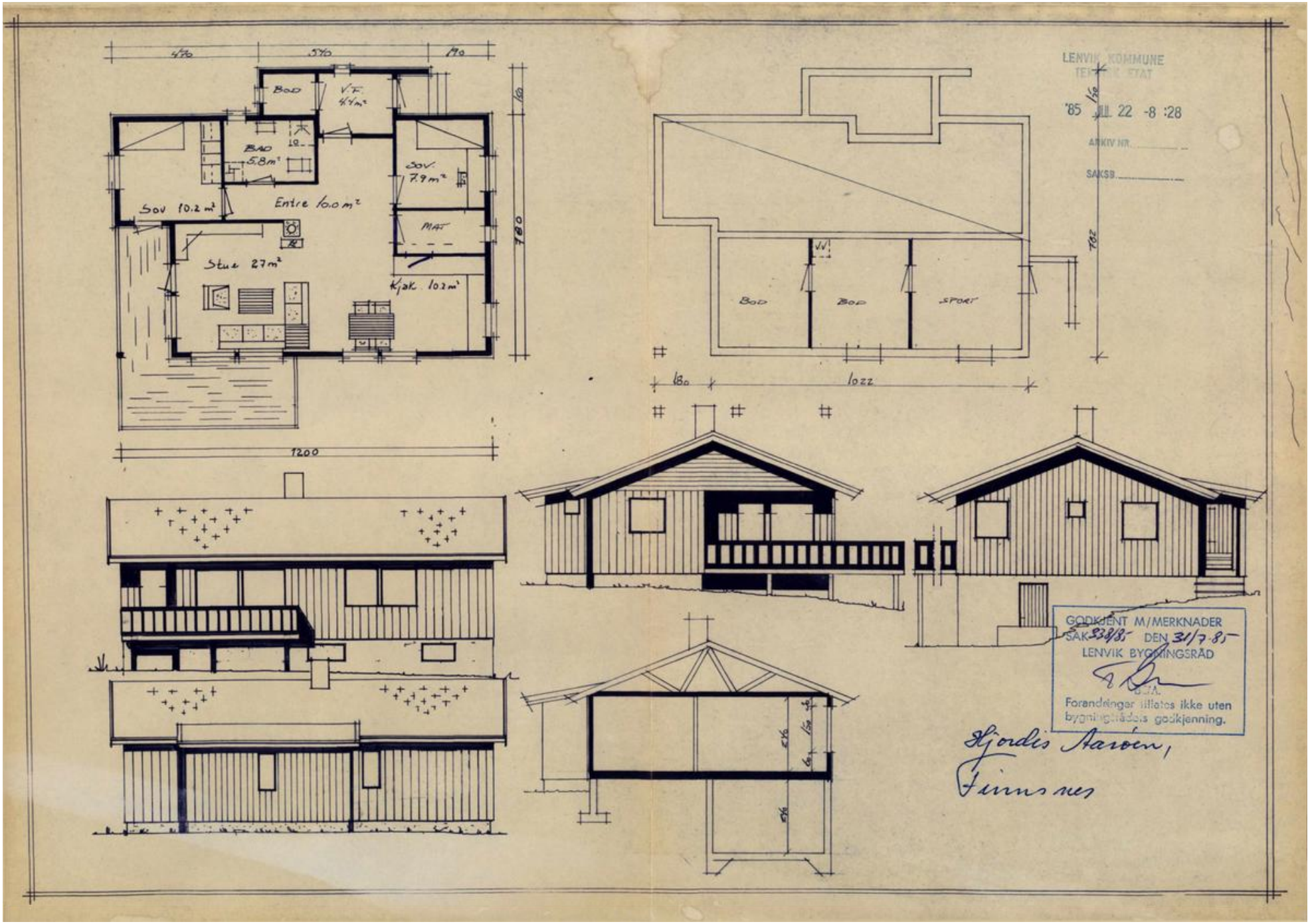
Sted og dato		Stempel
FINNSNES	020186	LENVIK BYGGNINGSRÅD

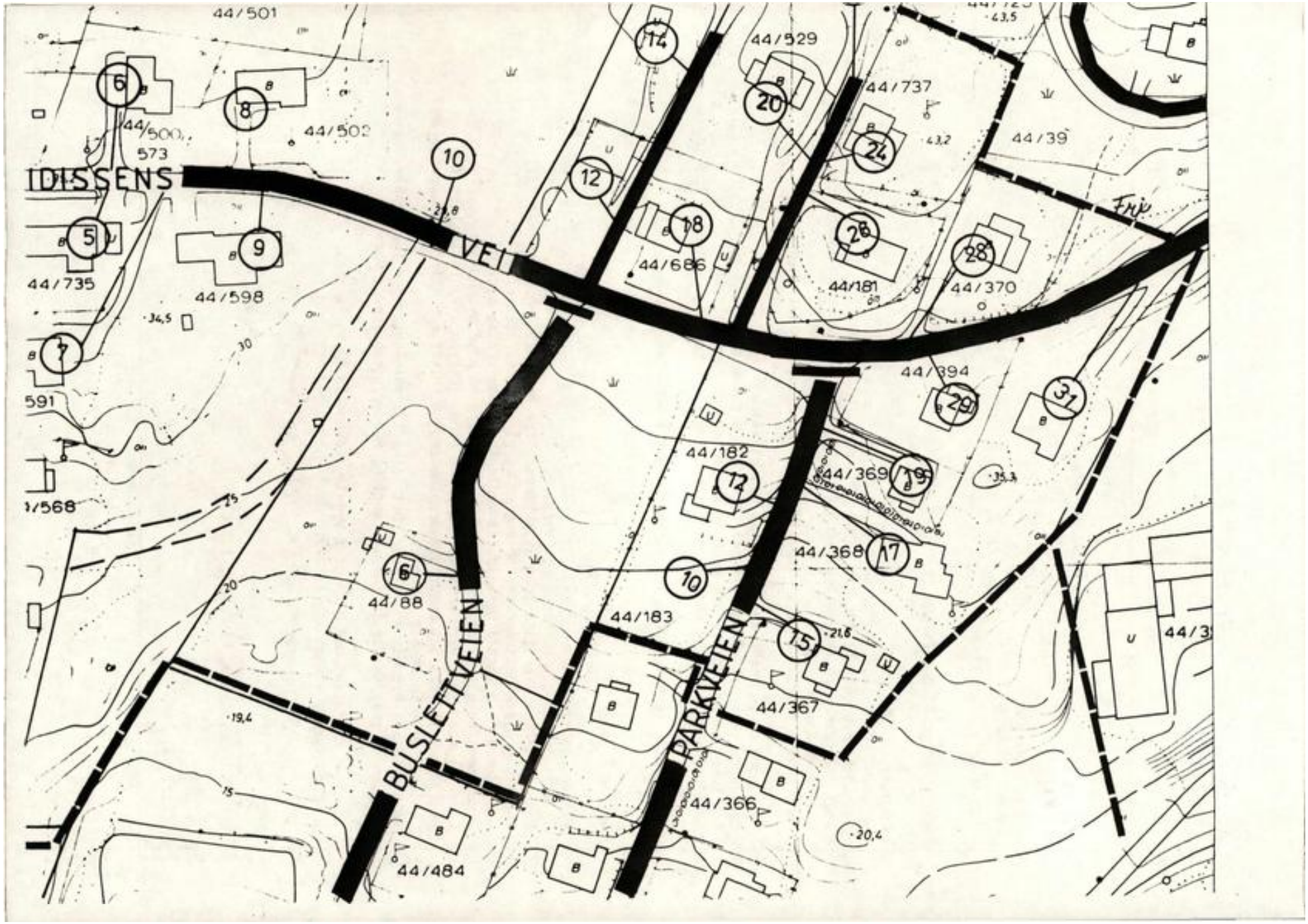
Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggetillatelsesmyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79


BOD
V.F. 4.4m²
BAD 5.8m²
SOV. 7.9m²
SOV 10.2 m²
Entre 10.0 m²
MAT
Stue 27m²
Kjøk. 10.2m²
1200
780
BOD
BOD
SPORT
LENVIK KOMMUNE
'85 JUL 22 -8 :28
ARKIV NR.
SAKSB.
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 338/85 DEN 31/7 85
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
Kjordis Aarøen,
Finnsnes

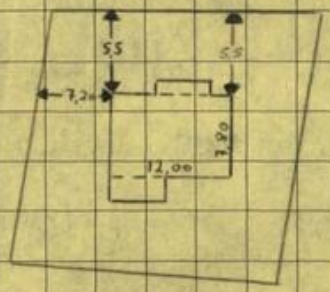

44/501
44/500
573
44/502
IDISSENS
VEI
44/735
44/598
591
44/529
44/737
44/39
44/686
44/181
44/370
44/394
44/182
44/369
44/368
44/88
44/183
44/367
44/366
44/484
BUSLETTVEIEN
PARKVEIEN
Frip

SITUASJONSSKISSE

Eiendommen: _____ g.nr. 44 b.nr. 182

Adresse: Finnsnes, Parkvn 10

Eier: Hjørdis Aursen



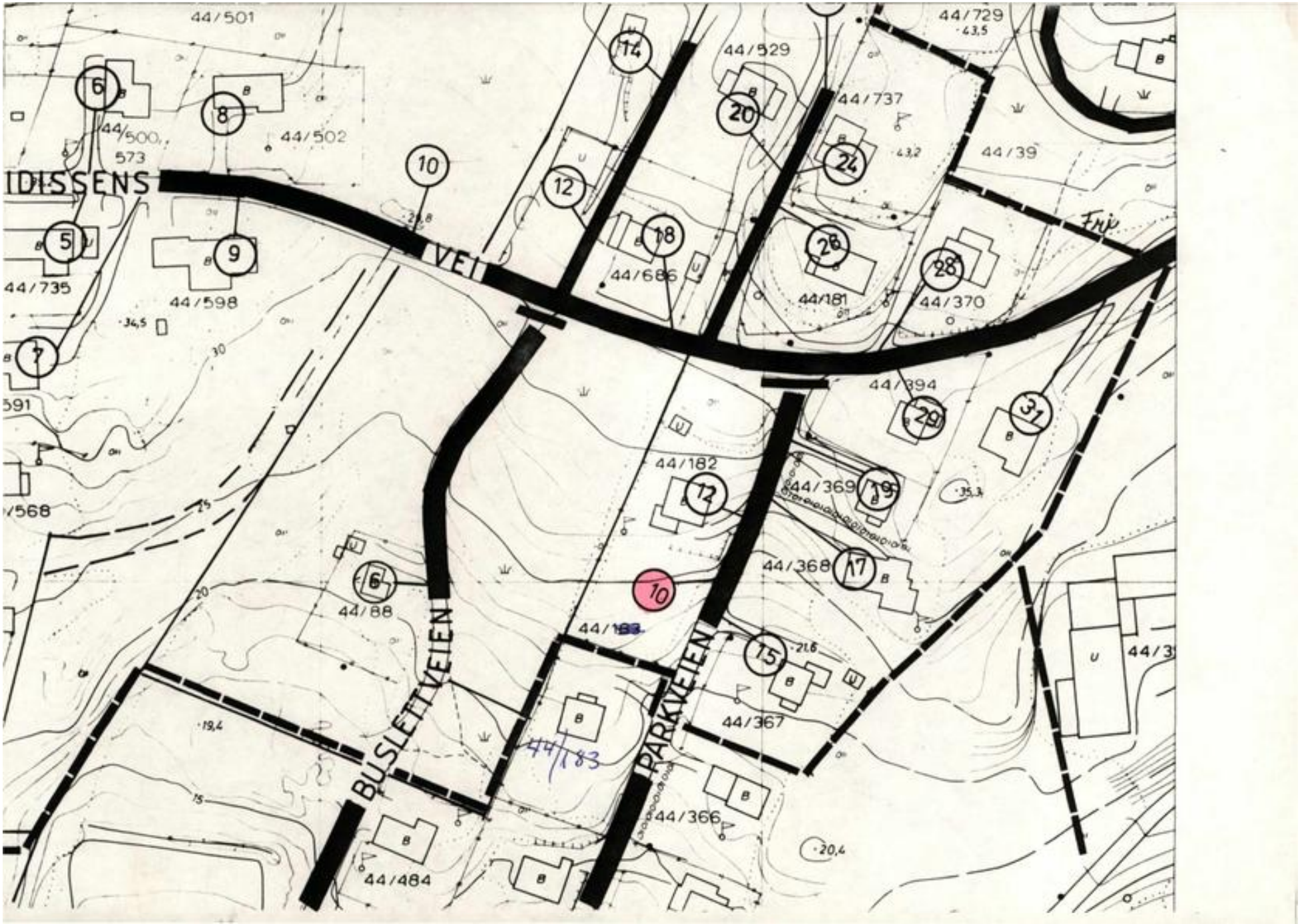


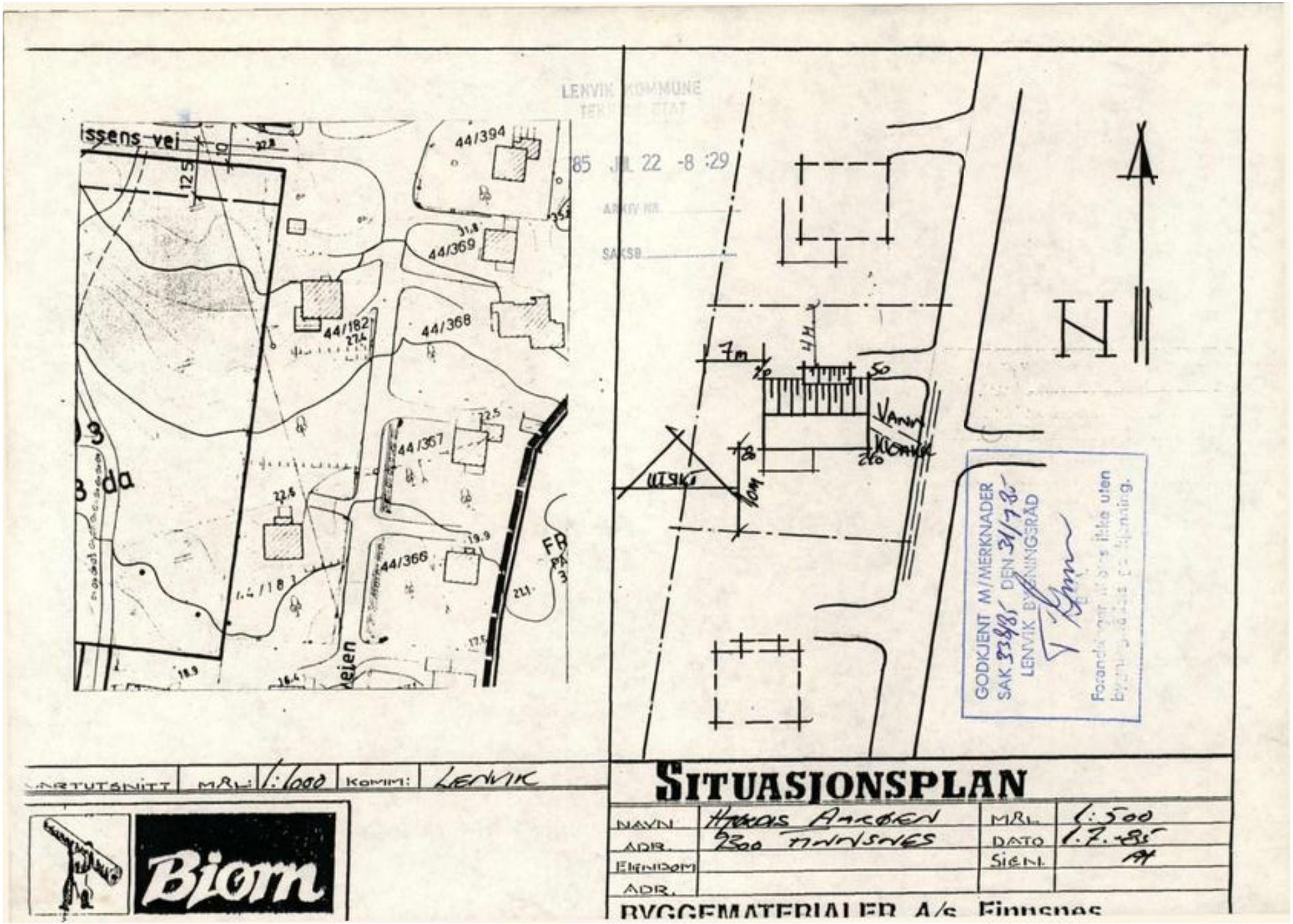
M = 1:500

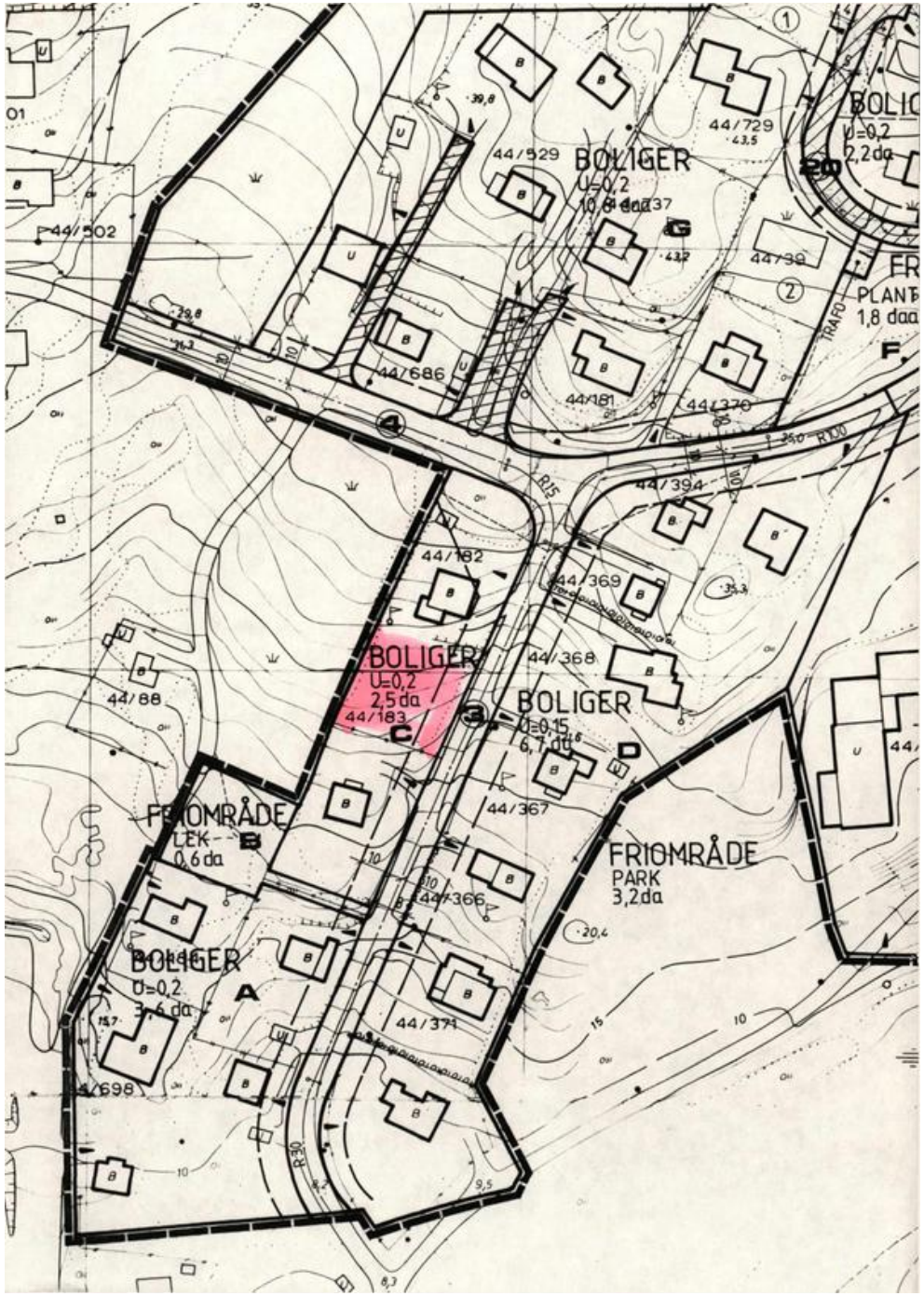
oppm. v.
Lenvik kommune, bygningsvesenet, den 14.8.85

For oppm. v.
Harald Bjørkundal

Arkitekt


44/501
44/729
44/529
44/737
44/39
44/502
44/500
573
IDISSENS
VEI
44/735
44/598
44/686
44/181
44/370
44/894
44/182
44/369
44/368
44/88
44/183
44/367
44/366
44/484
BUSLETTVEIEN
PARKVEIEN
Frip


LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
85 JUL 22 -8 :29
ARKIV NR.
SAKSB.
issens vei
44/394
44/369
44/182
44/368
44/367
44/366
44/183
12.5
22.5
19.9
17.5
18.9
16.4
21.1
7m
50
VANN
KLOAK
78
260
10M
UTSIKT
N
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 3398/ DEN 31/7 85
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer må ikke utføres uten byggetillatelse fra kommunen.
SNITT
MÅL 1:100
KOMM: LENVIK
Biom
SITUASJONSPLAN
NAVN Hyalas Arnøen
ADR. 2300 Finnsnes
EIENDOM
ADR.
MÅL 1:500
DATO 1.7.85
SIGN. AA
BYGGEMATERIALER A/S Finnsnes


BOLIGER
U=0,2
10,8 daa
44/529
44/729
44/737
44/502
44/686
44/181
44/370
44/394
44/182
44/369
BOLIGER
U=0,2
2,5 da
44/183
44/368
BOLIGER
U=0,15
6,1 da
44/88
FRIOMRÅDE
LEK
0,6 da
44/367
FRIOMRÅDE
PARK
3,2 da
44/366
BOLIGER
U=0,2
3,6 da
44/371
44/698
R15
R30
R100
TRAFO
A
B
C
D
F
G

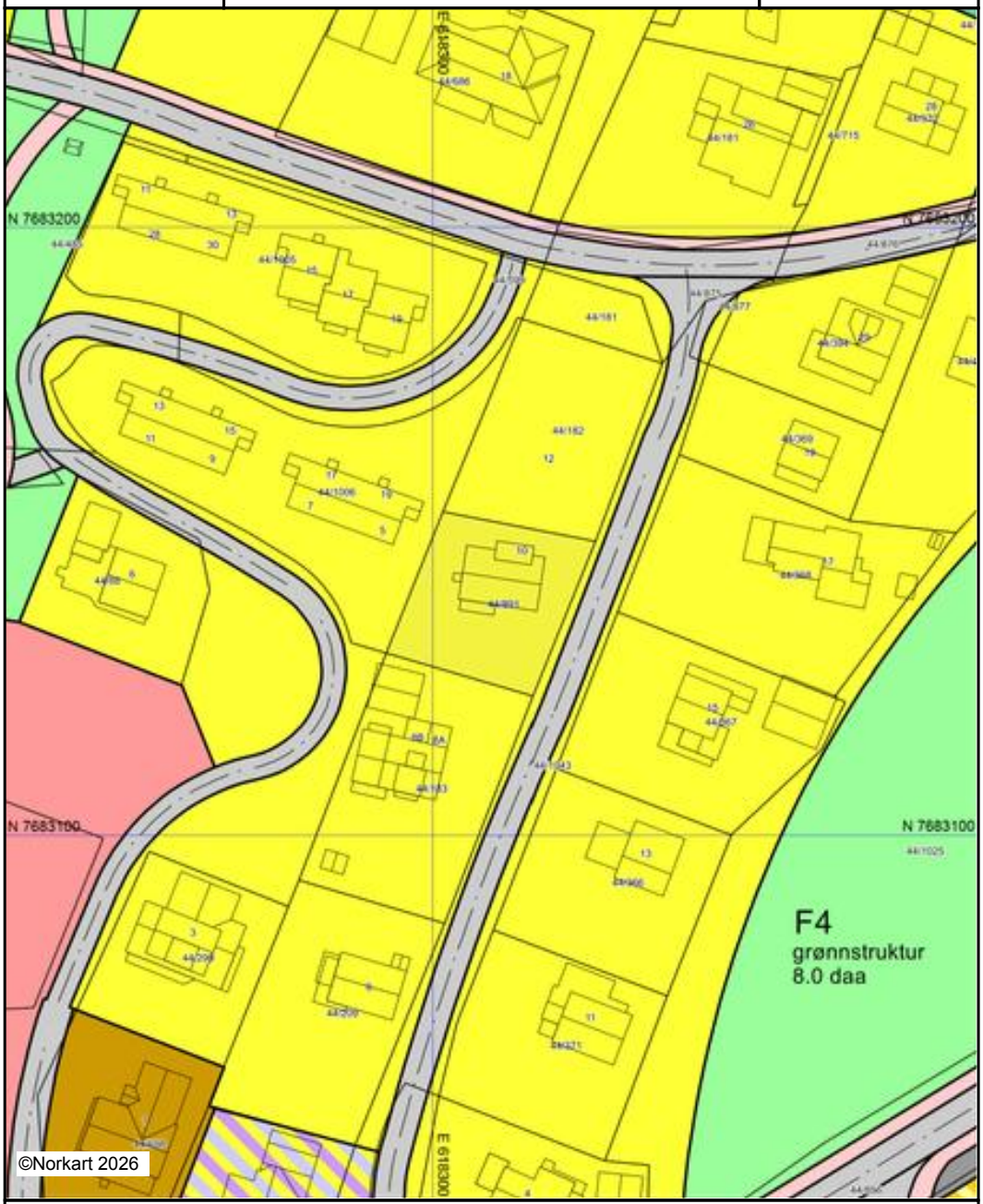
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/891
Adresse: Parkveien 10
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring



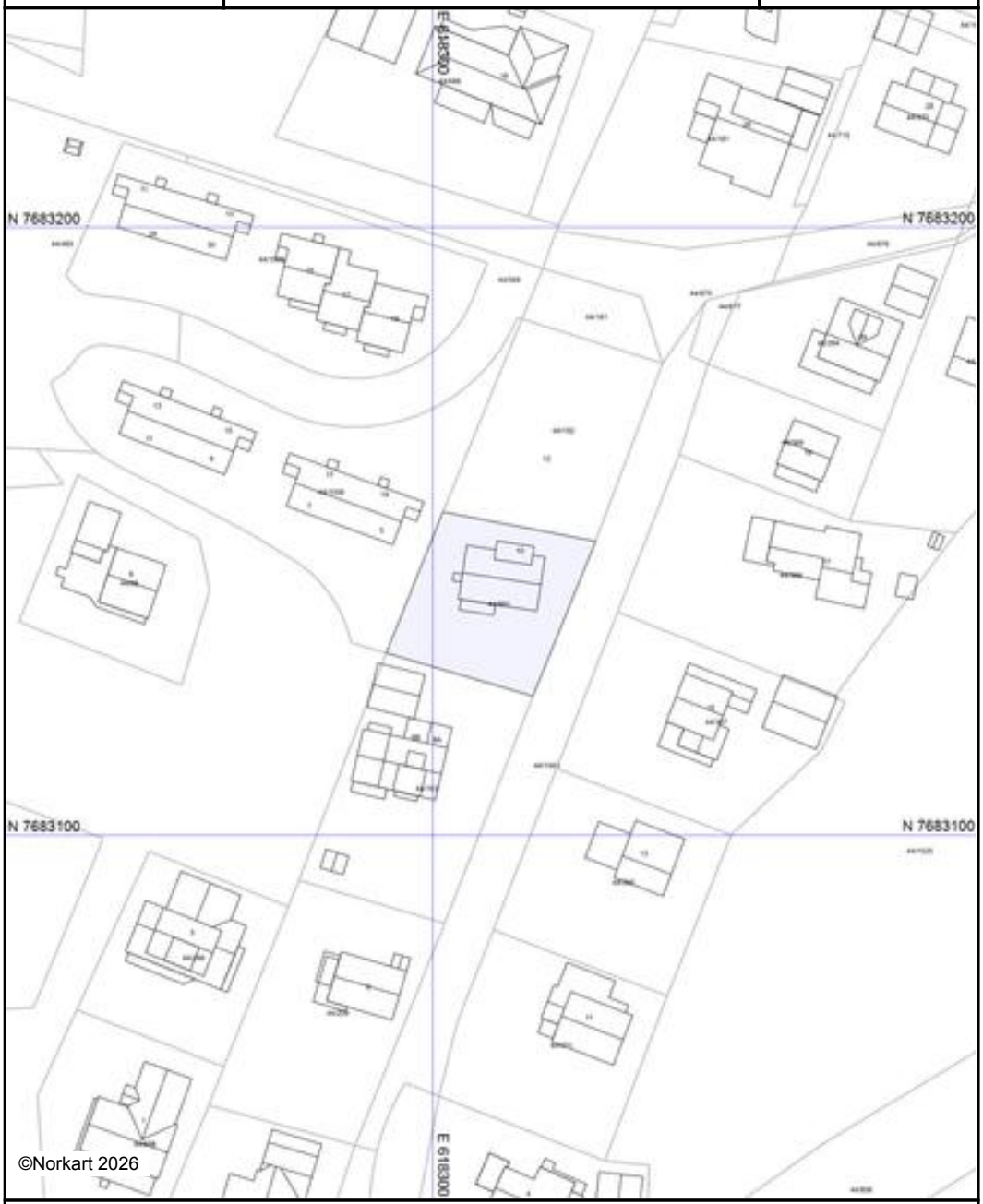
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/891
Adresse: Parkveien 10
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

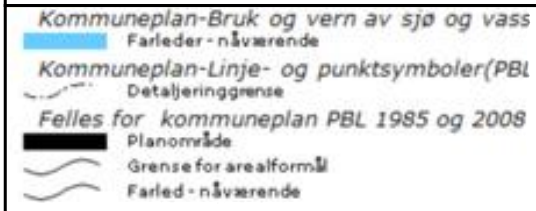
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



ambita

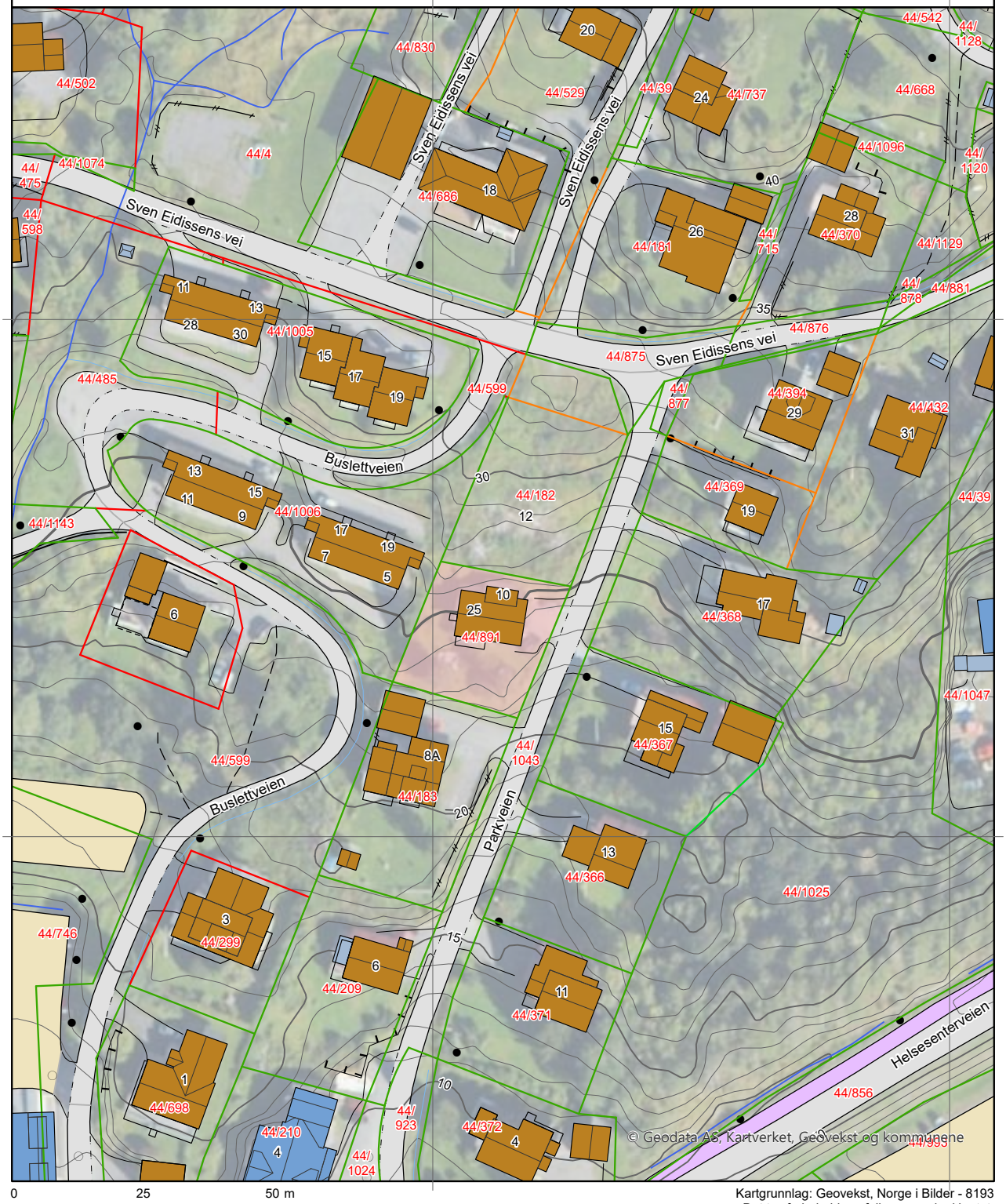
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/44/891/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/44/891/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 27.4.2026
Sven Eidissens vei
Buslettveien
Parkveien
Helsesenterveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Parkveien 10, 9300 FINNSNES**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298289**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11555128**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **891**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **215,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 757 kWh**



Parkveien 10, 9300 FINNSNES

Detaljering

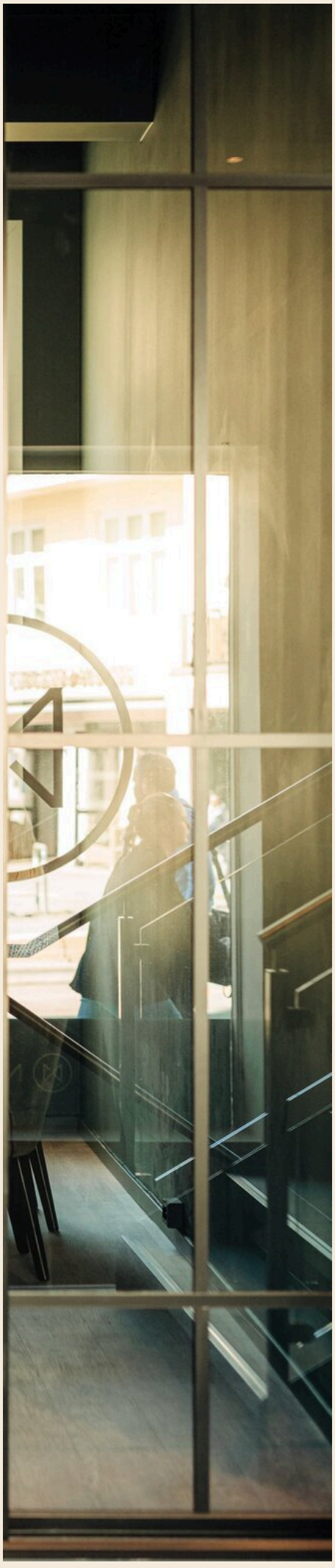
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

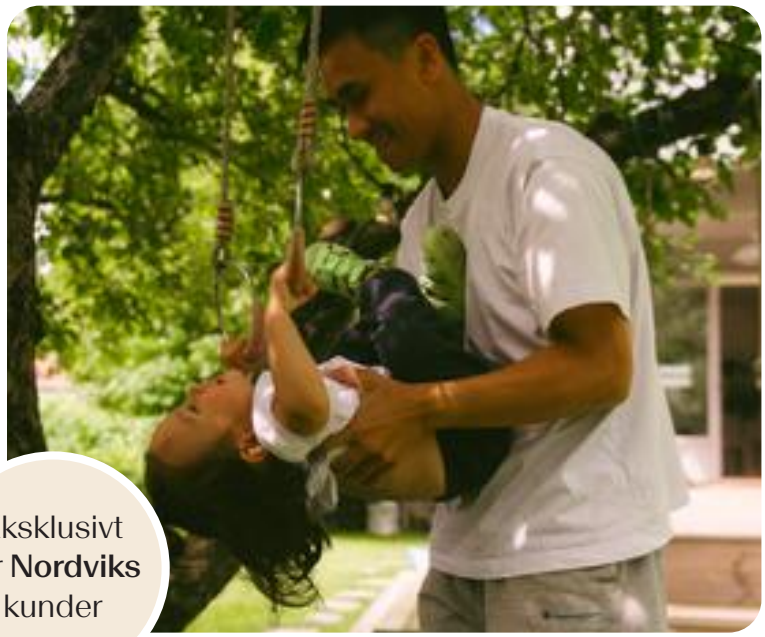


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Parkveien 10 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 44, bnr 891 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje-Charina Skog
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Finnsnes
s.skog@nordvikbolig.no
938 13 008



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

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