

Laukhellaveien 124



Velkommen til

Laukhellaveien 124



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Silsand

Enebolig med dobbelgarasje, sjøtomt og nydelig utsikt på Silsand!

Prisantydning	5 400 000,-
Omkostninger	136 350,-
Totalpris	5 536 350,-
BRA-i	137 kvm
Totalt BRA	207 kvm
Soverom	4
Etasjer	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1997
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Laukhellaveien 124, presentert av Nordvik Finnsnes!

  Denne innholdsrike eneboligen går over to etasjer og byr på blant annet to bad, innvendig bod, separat kjøkken med kjølerom, vinterhage og en nydelig utsikt! Det er en romslig veranda med tilkomst til bakkeplan og gressplen som omkranser hjemmet med tumleplass for store og små. Her får du også en dobbelgarasje med godt plass til ekstra oppbevaring.

  Hjemmet ligger i barnevennlige omgivelser i populært boligområde sentralt på Silsand. Silsand byr på gang- og sykkelvei til alt dere behøver i hverdagen med blant annet skole, barnehage og dagligvarehandel.

  Denne vil du ikke gå glipp av!

  Sjekk også ut vår videovisning!

Arealer og innhold

BRA-i:	137 kvm
BRA-e:	59 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	207 kvm
TBA:	72 kvm

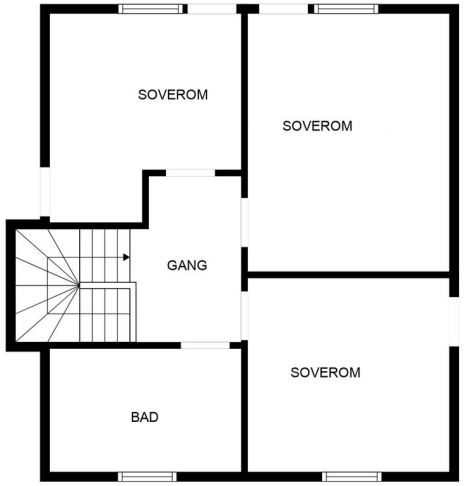
Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Stue, kjøkken, kjølerom, bad, vaskerom, bod, gang og entré.
BRA-b: 11 kvm. Vinterhage
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 61 kvm.

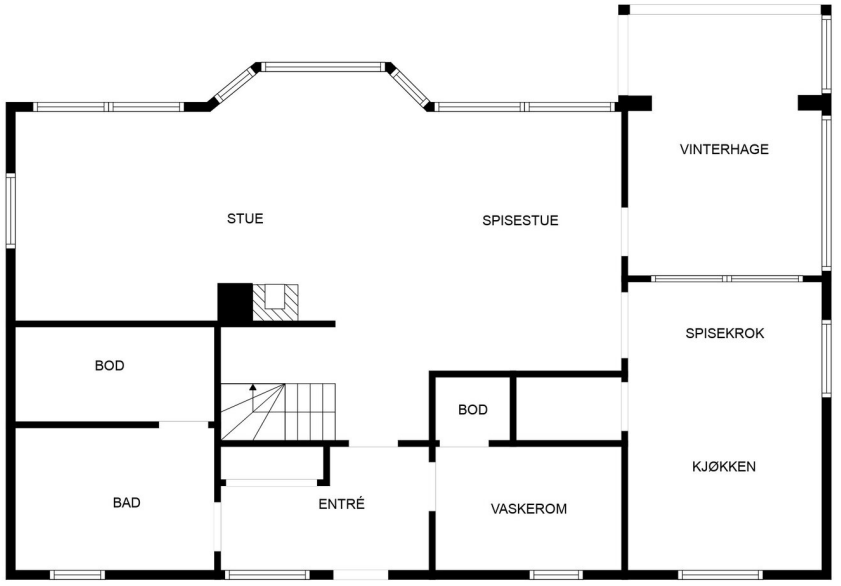
2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Tre soverom, bad og gang.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 59 kvm. Garasje
Total BRA: 59 kvm.

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer uten hensyn til byggegodkjenninger. Det er avvik ifht. byggegodkjenninger, se nærmere under punktete "ferdigattest".



2. ETASJE



1. ETASJE

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.



Informasjon

Laukhellaveien 124

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0001/25

Boligtype
Enebolig med frittstående dobbelgarasje

Adresse og betegnelse
Laukhellaveien 124, 9303 SILSAND
Gnr 59, bnr 241 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Kjell Asbjørn Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
135 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 536 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 555 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1997

Etasjer
2

Antall soverom
3
Meglers kommentar til soverom:
Det er byggegodkjent for å etablere et ekstra soverom i stue. Se vedlagte byggetegninger.

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 59 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 207 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:

BRA-i: 92 kvm. Stue, kjøkken, kjølerom, bad, vaskerom, bod, gang og entré.
BRA-b: 11 kvm. Vinterhage
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 61 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Tre soverom, bad og gang.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 11 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 59 kvm. Garasje
Total BRA: 59 kvm.

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

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, kjølerom, bad, vaskerom, bod og gang/entré.
Loftetasje: Tre soverom, bad og gang.

Standard

Laukhellaveien 124 er en flott enebolig med en herlig utsikt. Her har du enebolig over to etasjer og en dobbelgarasje.

På hovedplan har du stue med utgang til vinterhage og veranda, kjøkken med kjølerom, vaskerom, bad og bod. I loftetasjen er det tre soverom og bad. Huset er fra 1996 og har noe etterslep på vedlikehold.

Innvendig er det parkett på gulv, tapet og trepanel på veggene og malte plater i tak.

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er er integrert stekeov, platetopp og oppvaskmaskin. Fra kjøkken er det adkomst til kjølerommet.

Badet i første etasje har vinylbelegg på vegger og gulv og himlingplater i taket. Her er det innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Innredningen består av utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Badet på loft har baderomsplater på vegger, vinyllaminat på gulv og himlingsplater i tak. Badet er innredet med servant, dusjkabinett og toalett. Eier opplyser at badet er overflate-oppusset i 2016. Baderomsplatene er montert over eksisterende plater og vinyllaminat er plassert oppå eksisterende belegg. Samtlige våtrom har fått tilstandsgrad 2 eller 3 på flere punkter. Se under punktet "diverse" for bygningsdelene dette gjelder.

Det er varmepumpe i stue og på kjøkken. Det er vedovn i stue. Bad på loft har panelovn som varmekilde. Boligen har balansert ventilasjon. Det er elektrisk anlegg med automatsikringer og varmtvannstank på 200 liter.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om de enkelte bygningsdelene.

Parkering

Det er frittstående dobbel garasje på eiendommen med plass til to biler. For øvrig er det parkering på egen grunn.

Internett / Bredbånd

Selger opplyser om internett fra Altibox. Selger har fått opplyst om at det skal legges fiber fra Telenor i løpet av året.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Lagt baderomsplater på alle veggene. Lagt vinylbelegg på golvet, opp eksisterende gulv som var lagt da huset var oppført. Belegg. Skiftet baderoms innreding. 2- etasje. Arbeide ble utført mai/ juni 2016.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei, Alle våtrom var utført av Malermester Steinar Richardsen.

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, faglært. Lagt nytt Kami Terra Plegel ståltak både på hus og garasje. Bygg i Nord. Huske ikke årstallet, Høsten 2012.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Bygg inn ute terrassen.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke vært utført noen kontroll av ventilasjon.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Har vært utført

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Pipe var innkledd på 3 vegg på loft. Har fjernet det etter pålegg fra brannvesenet.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke vært feil på anlegget. Sist sjekket av det elektriske anlegget var 02.12.20

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Noen veldig små sprekk i mur.

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

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det var gjort av Lenvik kommune.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Har ferdig attest

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Stille å rolig nabolag

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Anders Killie Solli

Byggemåte

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

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

UTVENDIG
Taktekking TG 2
Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg på hoveddelen og pappshingen fra byggeår på karnapp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er snødekket og kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG 2
Takrenner og nedløp av plast.

Veggkonstruksjon TG 2
Veggene har mur og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er forblendet med mur i 1. etasje. Karnappen og røstene har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater. Eieren opplyser om at taket er byttet i 2012 på grunn av lekkasje. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer TG 2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Dører TG 2
Bygningen har malt hovedytterdør og malte altandører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2
Altan med adkomst fra soverommene. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er festet til takkonstruksjonen med tresøyler.

Altan TG 3
Altan med adkomst fra innglasset balkong. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av plast og glass på deler av altanen. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

INNVENDIG
Overflater TG 2
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Radon TG 2
Eieren opplyser om at det har vært radonmåling, men det foreligger ikke dokumentasjon på det.

Pipe og ildsted TG 3
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke

Innvendige trapper TG 2
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører TG 2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører

VÅTROM
Bad loft generell
Badet på loftet har baderomsplater på veggene, vinyllaminat på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Eieren opplyser om at han har overflate oppusset badet i 2016, baderomsplatene er montert utpå eksisterende plater og at vinyllaminaten er lagt oppå belegg.

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

Bad loft overflater Gulv TG 3
Gulvet har vinylaminat. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Bad loft sluk, membran og tettesjikt TG 3
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Eieren opplyser om at vinylflisene ligger oppå vinylbelegg, dette er ikke mulig å bekrefte ved sluken da det er to sluk rister og den nederste er fuget fast

Bad loft sanitærutstyr og innredning TG 1
Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett. Speilet har en mindre skade.

Bad loft ventilasjon TG 1
Det er balansert ventilasjon.

Bad loft tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra

soverommet mot servanten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 1 etasje generell TG 3
Badet i 1. etasje har vinylbelegg på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad 1. etasje tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot servanten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerom generell TG 3
Vaskerommet i 1. etasje er fra 1996 og har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og himlings plater i taket. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot vaskerommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG 2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt integrert. Eier opplyser om at han har utført reparasjoner på avløpet under kjøkkenvasken.

Avtrekk TG 1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
SPESIALROM
Kjølerom overflater og konstruksjon TG 2
Kjølerom med trepanel på veggene.
Kjølerom teknisk anlegg TG 1
Kjølerom Eieren opplyser om at kjøleaggregatet er byttet.

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

Avløpsrør TG 2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 2
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmepumpe kjøkken TG 2
Det er installert luft til luft varmepumpe på kjøkkenet i 2010.

Varmepumpe stuen TG 1
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen i 2021.

Varmtvannstank TG 2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg TG 3

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.

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. 1996 byggeår.
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? Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ja Varmgang i stikkontakt, eier opplyser om at dette blir utbedret.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? 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 flere løse ledninge og 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 ha

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold TG 3

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Boliger er tilknyttet Gardia vaktsentral. Det er montert røykvarslere og Håndslokkere.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Håndslokker er stemplet 06/95. Det må skiftes barnnslukkere å boligen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 1
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Grunnmur og fundamenter TG 2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer TG 2

Terrengforhold TG IU
Utvendige terrengforhold er relativt flat

Garasje
Byggeår: 1996. Stemplet plan og fasadetegning av Lenvik bygningsråd. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Innbo og løsøre

På kjøkken er det frittstående kjøleskap. Dette vil ikke medfølge handelen. Resterende hvitevarer er integrerte og vil medfølge.

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 består av én enhet og kan fritt leies ut. Interessenter gjøres oppmerksom

på at ved utleie av hele eller deler av eiendommen er det krav til radonmåling.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er vedovn i stue, varmepumpe i stue og på kjøkken, varmekabler på bad på begge bad og vaskerom. Videre er det panelovner i flere rom.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 504,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt. Det faktureres hvert kvartal.
Kommunale avgifter er estimert beløp for 2025, endelig fakturering kan derfor avvike noe.

Andre utgifter

Strøing, brøyting og vedlikehold av egen innkjørsel må påregnes. Det er kommunal brøyting fra hovedveien til tomtegrensen.

Eiendomsskatt

Kr 6 301,- pr. 01.01.2025

Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 729 354,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 917 416,- pr. 2023

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

Forsikring

Fremtid forsikring

Polisenr: 17511151

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 529 kvm (Eiertomt)

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomtearealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Se kartskisse i annonse for detaljert veibeskrivelse fra din posisjon. Det er adkomst

over privat vei fra Laukhellaveien/fylkesvei 86. Se mer under punktet "vei, vann og avløp".

Radonmåling

Eieren opplyser om at det har vært radonmåling, men det foreligger ikke dokumentasjon på det. Det er ikke krav på radonmålinger med mindre hele eller deler av eiendommen leies ut.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hjemmet ligger i barnevennlige omgivelser i populært boligområde sentralt på Silsand, omkranset av flott natur og fine rekreasjonsmuligheter like utenfor døren. Herfra kan du og dine ferdes trygt langs gang- og sykkelstien som strekker seg fra Silsand barneskole og til fotballanlegget til FK Senja i Islandsbotn. Nærhet til det man behøver i hverdagen som handel, legekontor, idrettsanlegg, bakeri, samt flere fine turløyper og naturområder. Kort vei over til Finnsnes sentrum for flere bymessige fasiliteter og daglige avganger med hurtigbåt dersom du skal en dagstur til f.eks Tromsø eller Harstad. Innen få minutters gange finner du nærmeste holdeplass for buss. Herfra går også flybussen til Bardufoss lufthavn slik at her kan du trille kofferten etter gang- og sykkelsti til Best bensinstasjon og hoppe på flybussen. Fra Bardufoss lufthavn kan du reise direkte til Oslo og videre til andre destinasjoner.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med enebolig og frittstående garasje.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass like i nærheten hvor du kan reise med buss over til Finnsnes eller med flybuss opp til Bardufoss lufthavn. Nærmeste kollektivkutepunkt er havneterminalen på Finnsnes, herfra kan du reise med hurtigbåt, buss og Hurtigruten. Du kan lese mer om kollektivtilbudet i området på svipper.no. Her kan du sjekke ruter og tider der du er og planlegge dine reiser med buss, båt eller ferge.

Skoler og barnehager

Furumoen barnehage (1-5 år)
Silsand barnehage (1-5 år)
Asphaugen friluftsbarnehage (1-5 år)

Silsand barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)

Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det fremkommer av matrikkelrapporten at boligen har byggeår 1997 og er godkjent som enebolig over to etasjer. Garasjen har byggeår 1999 og er godkjent som garasje på ett plan.

Kommunen har oversendt godkjente byggetegninger for bolig datert 16.09.1996. Dagens bruk, sett opp mot byggegodkjente tegninger, viser at tidligere overbygget altan er utvidet og omgjort til en vinterhage. I utgangspunktet er et mindre tiltak som dette kun et meldepliktig tiltak. Det er dog krav til søknad om dispensasjon for å bygge innenfor 100 metersbelte ihht. Plan og bygningsloven. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med kommunen for å avklare ytterligere spørsmål.

Ihht. nevnte byggetegninger er det mulighet for å etablere et soverom i stuen. Se vedlagte tegninger.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 09.04.1997. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Rekkverk på trapp ferdigstilles
- Håndlist på vegg monteres.
- Takstige monteres
- Utvendig mur, samt dør- og vindussmyg pusses
- Taknedløp monteres
- Søyler under takoverbygg (inngang) fundamenteres og forankres skikkelig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kommunen har oversendt byggegodkjente tegninger for garasje datert 16.09.1996. Det er ingen avvik mellom byggegodkjenninger og dagens bruk. Det foreligger ferdigattest for garasje datert 27.08.1999.

En mindre del av hjørnet på garasjen er utenfor tomtegrensen i matrikkelens digitale kart. Verken kommunen eller dagens eiere har vært oppmerksomme på dette. Dagens eier har ikke vært i kontakt med kommunen for å få en grenseoppmåling.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold. Kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Fra hovedveien er det adkomst til boligen som går over privat vei. Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommene og interessenter oppfordres til å se nærmere på forholdene. Kjøper oppfordres til å tinglyse avtale om adkomstrett/bruksrett på adkomstvei. Selger opplyser at det ikke har vært utfordringer med rettighet til vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

En mindre del av hjørnet på garasjen er utenfor tomtegrensen i matrikkelens digitale kart. Verken kommunen eller dagens eiere har vært oppmerksomme på dette. Dagens eier har ikke vært i kontakt med kommunen for å få en grenseoppmåling.

Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig og omfattes av reguleringsplan "Reguleringsplan grendefelt ved Troms kraft, Silsand" med ID 238 som trådte i kraft 24.04.1996.
Den delen av tomten som grenser til vannet er regulert til friområdet. Se kart vedlagt salgsoppgaven. Bemerk at i reguleringsbestemmelsene står det blant

annet at "det tillates ikke oppsatt gjerder som hindrer fri adkomst langs strandsonen".

Eiendommen omfattes av kommuneplanen "Kommuneplanens arealdel for kystområdene (kystsoneplan) Senja kommune" med ID 202002. Denne planen angir hvordan sjøarealene skal brukes og vernes, og hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene.

Kommuneplaner under arbeid som eiendommen berøres av er:
"Kommunedelplan for de bynære områdene" med ID 201601
"Kommuneplanens arealdel for sjøområdene (Kystsoneplan) i Senja kommune" med ID 202108.
"Kommeplanens areaødel for landområdene i Senja kommune" med ID 202103.

Les mer på kommunens hjemmeside for mer informasjon om kommuneplaner under arbeid. Kontakt megler for utlevering av reguleringsbestemmelser tilhørende reguleringsplan og kommuneplan. Bestemmelsene finner du også på kommunen sin hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Kommentar fra megler:
- Boligen har vært røyket i. Det oppleves lukt etter tobakksrøyk i boligen.
- En del av hjørne på garasjen er utenfor tomtegrensen. Les mer under punktet "regulerings- og arealplaner".
- Deler av vei til huset går over privat vei. Les mer under punktet "vei, vann og avløp".
- Utbygging av vinterhagen krever søknad om disp. hos kommunen. Les under punkt "Ferdigattest/Brukstillatelse" for mer informasjon.

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

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 3:
Altan
Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Altan med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte. Denne altanen er over 0,5m og mangler rekkverk på deler av altanen. Det rekkverket som er montert er for lavt ift dagens regelverk, men var godkjent på oppføringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser

når den er snøfri. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Værslitt/oppsprukket rekkverk: Det anbefales å reparere eller erstatte det værslitte og oppsprukne rekkverket. Dette kan være å pusse ned de skadede områdene og male eller beis for å beskytte treverket. Uten tiltak kan det værslitte rekkverket fortsette å forringes. Manglende rekkverk på deler av altanen: Det er nødvendig å installere rekkverk på de delene av altanen som mangler dette, for å sikre at høydeforskjellen på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan er forsvarlig sikret. Uten rekkverk på disse delene av altanen er det en risiko for fallulykker, noe som kan føre til skader. Lavt rekkverk i forhold til dagens regelverk: Det er ikke nødvendig å endre høyden på eksisterende rekkverk. Selv om det eksisterende rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet har nyere forskrifter endret kravet til rekkverkshøyder til 1,0m. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker for å redusere risiko for fallskader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted
Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Ildfast stein har sprekker.
Konsekvens/tiltak: Ildfast stein bør skiftes ut/repareres. Det må foretas tiltak for å lukke avviket Brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke: Montre ubrennbart materiale på gulvet slik at det brennbare materialet er minst 300 mm avstand fra sotluken. Uten tiltak kan det brennbare materialet antennes ved f.eks. pipebrann.Pipevanger er ikke synlige: Sørg for at pipevangene er synlige ved å fjerne innkledning som skjuler dem. Dette er viktig for å kunne inspisere og vedlikeholdepipen på en forsvarlig måte. Uten tiltak kan skjulte pipevanger gjøre det vanskelig å oppdage og utbedre skader eller feil på pipen, noe som kan føre til redusert brannsikkerhet, røyklekasjer og økt risiko for brann. Ildfast stein har sprekker: Bytt ut den sprukne ildfaste steinen med ny ildfast stein for å sikre at ildstedet fungerer som det skal. Skader på ildfast stein i et ildsted kan føre til alvorlige problemer. Når steinen sprekker eller smuldrer opp, mister den evnen til å tåle den intense varmen fra ilden. Dette kan gjøre at varmen lekker ut til deler av ildstedet som ikke er laget for å tåle slik belastning, noe som øker risikoen for overoppheting og i verste fall brann. I tillegg vil et skadet forbrenningskammer gi dårligere forbrenning, noe som fører til mer sot, økt forurensning og avleiringer i pipa, som igjen kan gi økt fare for pipebrann. Et ødelagt ildsted kan også miste evnen til å lagre og avgi varme effektivt, noe som gjør oppvarmingen dårligere og mindre økonomisk. Over tid kan dette forkorte ildstedets levetid og føre til dyre reparasjoner eller behov for utskifting. For å unngå slike problemer er det viktig å reparere eller bytte ut skadet ildfast stein så raskt som mulig.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad loft overflater gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm: Ved skifte av membran på gulvet må det sørges for tilstrekkelig høyde på membranen. Uten tiltak kan vann lett renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom, noe som kan føre til vannskader og fuktskader. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner. Ingen fall til sluk (motfall): Avrette gulvet for å sikre riktig fall mot sluket, slik at vannet renner mot sluket og ikke samler seg i vanndammer. Uten tiltak kan motfallet føre til vanndammer som ikke renner mot sluket, noe som øker risikoen for vannskader
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bad loft sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rørgjennomføringer til servant er utette. Eventuelle tettesjikt bak baderomsplatene er punktert av spiker av listene. Konsekvens/tiltak: Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran: Ved renovering bør sluket skiftes ut med et nytt sluk som er kompatibelt med moderne tettesjikt/membran. Dette sikrer at sluket fungerer optimalt og hindrer vannlekkasjer. Uten tiltak kan det gamle sluket og det ukjente tettesjiktet være en svakhet i våtrommets tetthet, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader. Dette kan igjen føre til mugg- og råtedannelse og svekke bygningskvaliteten. Utette rørgjennomføringer til servant: Tette rørgjennomføringene med egnet tettemateriale, som mansjetter eller tettemasse, for å hindre vanninntrengning. Uten tiltak kan utette rørgjennomføringer føre til vannlekkasjer og fuktskader, noe som kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner. Punktert tettesjikt bak baderomsplatene: Reparere eller erstatte baderomsplatene og sørge for at tettesjiktet bak platene er intakt og korrekt montert. Uten tiltak kan punkteringer i tettesjiktet føre til vanninntrengning og fuktskader, noe som kan resultere i mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner. Tegn på utettheter på våtrommet: Utføre en grundig inspeksjon og utbedre alle påviste utettheter for å sikre at våtrommet er tett. Uten tiltak kan utettheter føre til vanninntrengning og fuktskader, noe som kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner Helhetlig prosjektering: Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bad 1 etasje generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader har jeg klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Sluk er plassert dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Det er utetthet i gulvbelegg. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Det er naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Tettesjikt på gulv og vegger (vinylbelegg) med skader: Skift ut det skadede vinylbelegget på gulv og vegger for å sikre at tettesjiktet tåler vannbelastning. Dette kan innebære å fjerne det gamle belegget og legge nytt vinylbelegg som er egnet for våtrom. Uten tiltak kan skadene i tettesjiktet føre til vanninntrengning, noe som kan resultere i fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner. Sluk plassert under dusjkabinett med klemt belegg: Ved renovering bør sluket skiftes ut med et nytt sluk som er kompatibelt med moderne vinylbelegg eller slukmansjetter. Dette sikrer at sluket fungerer optimalt og hindrer vannlekkasjer. Uten tiltak kan det gamle sluket være en svakhet i tettesjiktet, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader. Dette kan igjen føre til mugg- og råtedannelse og svekke bygningskvaliteten. Dårlig ventilasjon via klaffeventil:

Forbedre ventilasjonen ved å installere en mekanisk avtrekksvifte som kan styres manuelt eller med tidsstyring/hygrometer. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til høy luftfuktighet, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og føre til helseproblemer for beboerne. Vindu plassert i våt sone uten fuktsikring: Fuktsikre vinduet ved å installere fuktsikre materialer rundt vinduet og sørge for at det er tilstrekkelig beskyttet mot vannsprut. Uten tiltak kan vinduet være utsatt for vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner. Helhetlig prosjektering: Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vaskerom, 1. etasje generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg,Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skade har jeg klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på vegger. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er motfall fra sluken mot døren, dette vil øke risikoen for vanndammer som ikke renner mot sluk. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Tettesjikt på gulv (vinylbelegg) med skader: Monter nytt vinylbelegg på gulvet for å sikre at tettesjiktet tåler vannbelastning. Dette kan innebære å fjerne det gamle belegget og legge nytt vinylbelegg som er egnet for våtrom. Uten tiltak kan skadene i tettesjiktet føre til vanninntrengning, noe som kan resultere i fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.Manglende tettesjikt på vegger: Monter godkjente våtromsløsninger på veggene, for eksempel membran, for å beskytte mot vanninntrengning. Uten tiltak kan veggene være utsatt for vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner. Utette rørgjennomføringer i gulvet: Tette rørgjennomføringene med egnet løsning, for å hindre vanninntrengning. Uten tiltak kan utette rørgjennomføringer føre til vannlekkasjer og fuktskader, noe som kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner. Sluk med klemt belegg: Ved renovering bør sluket skiftes ut med et nytt sluk som er kompatibelt med moderne vinylbelegg eller slukmansjetter. Dette sikrer at sluket fungerer optimalt og hindrer vannlekkasjer. Uten tiltak kan det gamle sluket være en svakhet i tettesjiktet, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader. Dette kan igjen føre til mugg- og råtedannelse og svekke bygningskvaliteten. Motfall fra sluk mot døren: Utbedre gulvet for å sikre riktig fall mot sluket, slik at vannet renner mot sluket og ikke samler seg i vanndammer. Uten tiltak kan motfallet føre til vanndammer som ikke renner mot sluket, noe som øker risikoen for vannskader og svekker bygningskvaliteten. Dårlig ventilasjon: Forbedre ventilasjonen ved å installere en mekanisk avtrekksvifte som kan styres manuelt eller med tidsstyring/hygrometer. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til høy luftfuktighet, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og føre til helseproblemer for beboerne. Helhetlig prosjektering: Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg:
Les i vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.
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
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre? 1996 byggeår.
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent
Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ja Varmgang i stikkontakt, eier opplyser om at dette blir utbedret.
Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Ja
Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
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 flere løse ledninge og 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.
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme itillegg.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
Branntekniske forhold
Avvik: Håndslokker er stemplet 06/95. Det må skiftes barnnslukkere å boligen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen på karnappen. Det er ikke mulig å inspisere undertaket. Det er ukjent materiale og alder på undertaket.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner

Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Avviket ved at det ikke er drensåpninger og sprekker i murfasaden som er forblendet utenpå bindingsverkskonstruksjonen er at fuktighet kan samle seg i murverket. Sprekker øker risiko for at vann kan drive inn i konstruksjonen. Dette kan føre til flere problemer: Armeringskorrosjon: Fuktighet som samler seg i murverket kan føre til korrosjon av armeringen, noe som kan svekke konstruksjonen. Sprekkdannelse: Oppsamling av fuktighet kan føre til sprekkdannelse i murverket. Frostskader: Fuktighet som fryser kan føre til avskalling av teglsteinens ytre sjikt. Fuktskader: Oppsamling av fuktighet kan føre til mugg- og råteskader, som kan påvirke inneklimaet
Konsekvens/tiltak: Sprekker i grunnmuren må tettes. Etablering av drenering: Det anbefales å etablere drenering ved nederste skift eller seksjon av murverket. Dette kan gjøres ved å lage åpne stussfuger eller innmurte drensrør. Kontroll og vedlikehold: Regelmessig inspeksjon og vedlikehold av murverket for å oppdage og utbedre eventuelle skader tidlig. Økte fuktskader: Uten drenering vil fuktigheten fortsette å samle seg, noe som kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen. Økte vedlikeholdskostnader: Manglende tiltak kan føre til større og mer kostbare reparasjoner i fremtiden.

Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Jeg har inspisert kaldt loft i knevegger. Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen. Fuktmålinger i sperre ved fuktskjoldene angir 12,8 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for at den prosjektert ventilering ikke er tilstrekkelig. Det er påvist ufagmessig utførelse av isolasjon rundt ventilasjonsrør. Gjennomgående dragere kan skape termiske broer, som kan føre til varmetap og redusert energieffektivitet i bygningen. Vår erfaring er at det er avvik rundt dampsperre og vindsperre på dragere som går gjennom vegglivet. I dette tilfellet er det ikke mulig å inspisere disse delene uten å gjøre fysiske inngrep i veggkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon: Det er viktig å utbedre kilden til fuktinntrengningen. Dette kan være å kontrollere på gjennomføringer, se på helheten med ventilering. Hvis fuktkilden ikke utbedres, kan det føre til mugg- og råteskader. Fuktskjolder kan indikere fuktinntrengning som over tid eller feil ventilering av konstruksjonen. Dette kan føre til mugg- og råteskader. Selv om fuktmålingene på 12,8 vektprosent ikke er skadelige for konstruksjonen nå, kan endringer i bruk og temperaturforhold føre til økt fuktighet og potensielle skade. Deformerte pappkubbinger på takfoten: De deformerte pappkubbingene må justeres/skiftes slik at planlagt luftgjennomstrømning i konstruksjonen oppnås. Dårlig luftgjennomstrømning kan føre til kondensproblemer og økt risiko for fuktskader. Deformerte pappkubbinger reduserer luftgjennomstrømningen til takkonstruksjonen, noe som kan føre til kondensproblemer og økt risiko for fuktskader. Dette kan svekke takkonstruksjonens bygningskvalitet over tid. Ufagmessig utførelse av isolasjon rundt ventilasjonsrør: Isolasjonen rundt ventilasjonsrørene må legges på

nytt/legges på plass. Ufagmessig isolasjon kan føre til varmetap og kondensproblemer, som igjen kan føre til fuktskader. Ufagmessig isolasjon kan føre til varmetap og kondensproblemer, som igjen kan føre til fuktskader og redusert energieffektivitet i bygningen. Dette kan også påvirke inneklimaet negativt. Termiske broer fra gjennomgående dragere: For å redusere varmetapet bør det installeres termisk isolasjon rundt de gjennomgående dragerne. Termiske broer kan føre til betydelig varmetap og økte oppvarmingskostnader. Termiske broer kan føre til betydelig varmetap og økte oppvarmingskostnader. Dette reduserer bygningens energieffektivitet og kan føre til ubehag for beboerne på grunn av kalde områder i bygningen.

Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Manglende oppbrett på sidene av beslagene:

Beskrivelse: Beslagene har ikke oppbrett på sidene, noe som kan føre til at vann trenger inn bak beslaget og inn i konstruksjonen. Slitte vinduskarmene med sprekker i trevirket:

Beskrivelse: Vinduskarmene er slitte og har sprekker i trevirket, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert bygningskvalitet.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Manglende oppbrett på sidene av beslagene: Det anbefales å installere beslag med oppbrett på sidene for å hindre vanninntrengning. Dette kan gjøres ved å erstatte de eksisterende beslagene med nye som har korrekt utforming. Uten oppbrett på sidene av beslagene kan vann trenge inn bak beslaget og inn i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader, mugg- og råtedannelse, som igjen kan svekke bygningen og redusere levetiden til konstruksjonen Slitte vinduskarmene med sprekker i trevirket: For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Slitte vinduskarmer med sprekker i trevirket kan føre til fuktskader og redusert levetid for vinduet.

Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Reparasjon av værslitte dørkarmer og vinduskarmer: Det anbefales å pusse ned de værslitte områdene og påføre et nytt lag med maling eller beis for å beskytte treverket mot videre værpåvirkning. For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater

Avvik: Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Jeg opplever lukt etter tobakksrøyk i boligen. Hvordan lukt oppleves er individuelt, enkelte kan reagere sterkere på lukter enn andre. Det er påvist "heksesot", dette er i området hvor det er ufagmessig isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak: Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres. Det kan være behov for behandling/utskifting ut over vask for å få bort lukt.

Radon

Avvik: Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen

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 usikker radonforekomst.

Innvendige trapper
Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert håndløper på befaringsdagen. Eieren opplyser om at har dette liggende å det vil bli montert etter at trappeheisen er demontert.
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Uten håndløper kan det være økt risiko for fallulykker, spesielt for eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Dette kan føre til alvorlige skader og redusert sikkerhet i bygningen.

Innvendige dører
Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist skade på dør.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Bad loft overflater vegger og himling
Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Døren er plassert i våt sone, men så lenge det er dusjkabinett ansees materialene å være tilstrekkelig beskyttet mot vann. Baderomsplatene er montert helt ned mot gulvet. Monteringsanvisningen for disse platene sier at de skal monteres 60-80 mm over gulvet og med en aluminiumslist i nedkant. Dette for å sikker tett overgang mellom gulvet og veggene.
Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Døren plassert i våt sone: Ingen spesifikke tiltak er nødvendige så lenge dusjkabinettet er i bruk og materialene anses å være tilstrekkelig beskyttet mot vann. Ingen umiddelbare konsekvenser så lenge dusjkabinettet brukes og materialene forblir beskyttet mot vann. Baderomsplater montert helt ned mot gulvet: Monter baderomsplatene 60-80 mm over gulvet i henhold til monteringsanvisningen, og installer en aluminiumslist i nedkant for å sikre en tett overgang mellom gulvet og veggene. Uten tiltak er det ikke mulig å oppnå vanntett overgang mellom tettesjiktet på gulvet og veggene. Dette kan føre til vanninntrengning og fuktskader, noe som kan resultere i mugg- og råtedannelse. Veggene må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag, da dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Kjøkken overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist fuktskjolder inne i benkeskapet, disse er tørr på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Undersøk og reparer eventuelle lekkasjer fra rørkoblingene i benkeskapet. Det kan være nødvendig å stramme koblingene eller erstatte defekte deler. Uten tiltak kan lekkasjer fra rørkoblingene føre til vedvarende fuktskader. Det er viktig å gjennomføre disse tiltakene for å opprettholde og forbedre bygningskvaliteten, samt for å sikre et trygt og sunt inneklima. Hvis du trenger mer detaljert informasjon eller hjelp med å utføre tiltakene, anbefales det å kontakte en fagperson.

Kjølerom overflater og konstruksjon
Avvik: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.
Konsekvens/tiltak: Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner. For å oppnå optimal isolasjon og forhindre kuldebroer, bør kjølerommet bygges som et "rom i rom". Dette innebærer å bygge en separat konstruksjon inne i det eksisterende rommet, med egne vegger, gulv og tak som er isolert fra de øvrige konstruksjonene. Uten tiltak kan manglende "rom i rom"-konstruksjon føre til dårlig isolasjon, noe som kan resultere i økt energiforbruk og

høyere driftskostnader for kjølerommet. Risikoen for kuldebroer og ineffektiv kjøling øker uten en "rom i rom"-konstruksjon. Dette kan også føre til kondensproblemer og ytterligere fuktskader.

Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og rørbrudd. Dette kan føre til vannskader. For å redusere risikoen, bør følgende tiltak vurderes: Inspeksjon og vedlikehold: Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannledningene for å identifisere tegn på korrosjon eller lekkasjer. Utfør nødvendig vedlikehold for å forlenge levetiden til rørene. Utskifting: Vurder å skifte ut de gamle vannledningene med nye, spesielt hvis det er tegn på betydelig slitasje eller skader. Dette kan innebære å erstatte kobberrør med moderne materialer som PEX eller andre godkjente rørtyper. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det ofte være lønnsomt å se på utskifting av røranlegget til dette rommet samtidig. Vannskader: Lekkasje eller rørbrudd kan forårsake omfattende vannskader på bygningskonstruksjoner, noe som kan resultere i kostbare reparasjoner.

Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, øker risikoen for lekkasjer, blokkeringer og rørbrudd. Dette kan føre til vannskader og tilbakeslag. Inspeksjon og vedlikehold: Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av avløpsledningene for å identifisere tegn på slitasje eller lekkasjer. Utfør nødvendig vedlikehold for å forlenge levetiden til rørene. Vannskader: Lekkasje eller rørbrudd kan forårsake vannskader.

Ventilasjon
Avvik: Eieren opplyser om at deler av styringen til ventilasjonsanlegget ikke fungerer som tiltenkt. Jeg vil anbefale å bytte filteret i ventilasjonsaggregatet.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Varmepumpe kjøkken
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Jeg anbefaler å jevnlig rengjøre filtrene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. For å redusere risikoen for at varmepumpen skal slutte å fungere, bør følgende tiltak vurderes: Regelmessig vedlikehold: Utfør regelmessig vedlikehold av varmepumpen, som rengjøring av filtre, kontroll av kjølemiddel og inspeksjon av alle komponenter. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og opprettholde effektiviteten. Vurder utskifting: Vurder å skifte ut varmepumpen med en ny, spesielt hvis det er tegn på betydelig slitasje eller hyppige feil. Moderne varmepumper er ofte mer energieffektive og kan gi bedre ytelse. Uten tiltak kan en aldrende varmepumpe slutte å fungere. Redusert effektivitet: En eldre varmepumpe kan miste effektiviteten, noe som kan føre til høyere energikostnader og redusert oppvarmings- og kjøleeffekt.

Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Eldre varmtvannstanker har økt risiko forutettheter og redusert lavere effektivitet. Utfør regelmessige inspeksjoner av varmtvannstanken slik at tegn til slitasje eller lekkasjer avdekkes. Dette kan bidra til å oppdage problemer tidlig og forhindre større skader. Vurder å skifte ut den gamle varmtvannstanken med en ny. Moderne varmtvannstanker er ofte mer energieffektive og kan gi bedre ytelse.

Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres

Forstøtningsmurer
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad TG IU:
Terrengforhold
Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre

boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Det er estimert at ved salg til prisantydning betaler selger samlet kr. 102 790,- for vederlag og utlegg.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 20.0.2025
Egenerklæringsskjema datert 16.01.2025
Byggegodkjente tegninger bolig datert 16.09.1996
Byggegodkjente tegninger garasje datert 16.09.1996
Midlertidig brukstillatelse for bolig datert 09.04.1997
Ferdigattest garasje 27.08.1999
Grunnkart
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Veistatuskart
Energiattest

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 05. mars 2025

Megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Laukhellaveien 124

Laukhellaveien 124

Nabolaget Silsand søndre - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 261 elever, 18 klasser	25 min 1.8 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 74 elever, 7 klasser	8 min 5 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 325 elever, 27 klasser	10 min 5.9 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	9 min 5.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	14 min 9.7 km

Offentlig transport

Kvelveneset Totalt 6 ulike linjer	0.2 km
Bardufoss lufthavn	49 min

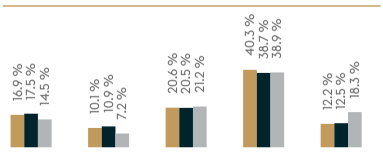
Barnehager

Furumoen barnehage (1-5 år) 98 barn	18 min 1.3 km
Silsand barnehage (1-5 år) 27 barn	25 min 1.8 km
Asphaugen friluftsbarnehage (1... 53 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Extra Silsand	19 min
Eurospar Finnsnes	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Silsand søndre	1 025	436
Silsand	1 816	763
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Silsand barneskole	24 min
Silsandhallen	5 min
Family Sports Club Finnsnes	5 min
CrossFit Finnsnes	5 min

«Polig nabolag med gode turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
SENJA kommune
gnr. 59, bnr. 241

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 22.01.2025 **Rapportdato:** 20.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1783 **Referansenummer:** JJ1428

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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, branncelle 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.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg på hoveddelen og pappshingen fra byggeår på karnapp.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er snødekket og kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har mur og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er forblendet med mur i 1. etasje. Karnappen og røstene har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater.
Eieren opplyser om at taket er byttet i 2012 på grunn av lekkasje.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte altandører i tre.
Altan med adkomst fra soverommene. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Konstruksjonen er festet til takkonstruksjonen med tresøyler.
Altan med adkomst fra innglasset balkong. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av plast og glass på deler av altanen. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater.
Eieren opplyser om at det har vært radonmåling, men det foreligger ikke dokumentasjon på det.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet har vinylbelegg på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholde innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot servanten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og himlings plater i taket. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot vaskerommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.

Badet på loftet har baderomsplater på veggene, vinyllaminat på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Eieren opplyser om at han har overflate oppusset badet i 2016, baderomsplatene er montert utpå eksisterende plater og at vinyllaminaten er lagt oppå belegg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot servanten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt integrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med trepanel på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe på kjøkkenet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.
Boliger er tilknyttet Gardia vaktsentral.
Det er montert røykvarslere og håndslokkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Som referanseår settes byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendige terrengforhold er relativt flatt

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

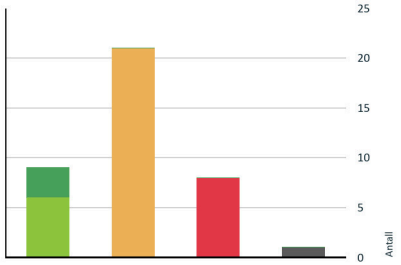
Enebolig

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

Det er tilbygd en innglasset balkong/ tilbygg til stuen. Tiltaket er melde/søknadspliktig. Kontakt Senja Kommune for veiledning slik at tiltaket kan omsøkes og eventuelt godkjennes.

Sammendrag av boligens tilstand

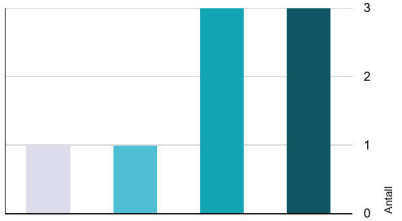
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstfullmektig Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Kjell Asbjørn Jakobsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Laukhellaveien 124, 9303 Silsand.
Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -11°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 vårom.

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot i stige. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. Videre var det ikke mulig å inspisere hele kaldloftet på grunn av lagring av løsøre.

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.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Altan Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Altan med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte. Denne altanen er over 0,5m og mangler rekkverk på deler av altanen. Det rekkverket som er montert er for lavt ift dagens regelverk, men var godkjent på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Pipevanger er ikke synlige.
Ildfast stein har sprekker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføringer til servant er utette.
Eventuelle tettesjikt bak baderomsplatene er punktert av spiker av listene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader har jeg klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Sluk er plassert dusjkabinett.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er uetthet i gulvbelegg. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Det er naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg,Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skade har jeg klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på vegger.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.
Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er motfall fra sluken mot døren, dette vil øke risikoen for vanndammer som ikke renner mot sluk.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har automatsikringer.
sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Boliger er tilknyttet Gardia vaktsentral.
Det er montert røykvarslere og Håndslokkere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen på karnappen.
Det er ikke mulig å inspisere undertaket. Det er ukjent materiale og alder på undertaket.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Avviket ved at det ikke er drensåpninger og sprekker i murfasaden som er forblendet utenpå bindingsverkskonstruksjonen er at fuktighet kan samle seg i murverket. Sprekker øker risiko for at vann kan drive inn i konstruksjonen.

Dette kan føre til flere problemer:
Armeringskorrosjon: Fuktighet som samler seg i murverket kan føre til korrosjon av armeringen, noe som kan svekke konstruksjonen.
Sprekkdannelse: Oppsamling av fuktighet kan føre til sprekkdannelse i murverket.
Frostskader: Fuktighet som fryser kan føre til avskalling av teglsteinens ytre sjikt.
Fuktskader: Oppsamling av fuktighet kan føre til mugg - og råteskader, som kan påvirke inneklimaet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Jeg har inspisert kaldt loft i knevegger.
Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.
Fuktmålinger i sperre ved fuktskjoldene angir 12,8 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.
Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen.
Avviket øker risiko for at den prosjektert ventilering ikke er tilstrekkelig.
Det er påvist ufagmessig utførelse av isolasjon rundt ventilasjonsrør.
Gjennomgående dragere kan skape termiske broer, som kan føre til varmetap og redusert energieffektivitet i bygningen. Vår erfaring er at det er avvik rundt dampsperre og vindsperre på dragere som går gjennom vegglivet. I dette tilfellet er det ikke mulig å inspisere disse delene uten å gjøre fysiske inngrep i veggkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende oppbrett på sidene av beslagene:
Beskrivelse: Beslagene har ikke oppbrett på sidene, noe som kan føre til at vann trenger inn bak beslaget og inn i konstruksjonen.

Slitte vinduskarmene med sprekker i trevirket:
Beskrivelse: Vinduskarmene er slitte og har sprekker i trevirket, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert bygningskvalitet.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg opplever lukt etter tobakksrøyk i boligen. Hvordan lukt oppleves er individuelt, enkelte kan reagere sterkere på lukter enn andre.
Det er påvist "heksesot", dette er i området hvor det er ufagmessig isolert på kaldloftet.

Innvendig > Radon Gå til side

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på befaringsdagen. Eieren opplyser om at har dette liggende å det vil bli montert etter at trappeheisen er demontert.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist skade på dør.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Døren er plassert i våt sone, men så lenge det er dusjkabinett ansees materialene å være tilstrekkelig beskyttet mot vann.
Baderomsplatene er montert helt ned mot gulvet. Monteringsanvisningen for disse platene sier at de skal monteres 60-80 mm over gulvet og med en aluminiumslist i nedkant. Dette for å sikker tett overgang mellom gulvet og veggene.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist fuktskjolder inne i benkeskapet, disse er tørr på befaringsdagen.

Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Eieren opplyser om at deler av styringen til ventilasjonsanlegget ikke fungerer som tiltenkt.
Jeg vil anbefale å bytte filteret i ventilasjonsaggregatet.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe kjøkken Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Jeg anbefaler å jevnlig rengjøre filtrene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering.	Ny taktekking.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg på hoveddelen og pappshingen fra byggeår på karnapp.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er snødekket og kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen på karnappen.
Det er ikke mulig å inspisere undertaket. Det er ukjent materiale og alder på undertaket.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Taktekkingen på karnappen.



Taktekkingen på boligen.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

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

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.



Eksempel på nedløp som er avsluttet over terreng med utkaster.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har mur og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er forblendet med mur i 1. etasje. Karnappen og røstene har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Avviket ved at det ikke er drensåpninger og sprekker i murfasaden som er forblendet utenpå bindingsverkskonstruksjonen er at fuktighet kan samle seg i murverket. Sprekker øker risiko for at vann kan drive inn i konstruksjonen.

Dette kan føre til flere problemer:
Armeringskorrosjon: Fuktighet som samler seg i murverket kan føre til korrosjon av armeringen, noe som kan svekke konstruksjonen.
Sprekkdannelse: Oppsamling av fuktighet kan føre til sprekkdannelse i murverket.
Frostskader: Fuktighet som fryser kan føre til avskalling av teglsteinens ytre sjikt.
Fuktskader: Oppsamling av fuktighet kan føre til mugg- og råteskader, som kan påvirke inneklimaet.

Konsekvens/tiltak
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Tiltak:
Etablering av drenering: Det anbefales å etablere drenering ved nederste skift eller seksjon av murverket. Dette kan gjøres ved å lage åpne stussfuger eller innmurte drensrør.
Kontroll og vedlikehold: Regelmessig inspeksjon og vedlikehold av murverket for å oppdage og utbedre eventuelle skader tidlig.

Konsekvenser ved manglende tiltak:
Økte fuktskader: Uten drenering vil fuktigheten fortsette å samle seg, noe som kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.
Økte vedlikeholdskostnader: Manglende tiltak kan føre til større og mer kostbare reparasjoner i fremtiden.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss i grunnmuren.



Eksempel på riss i grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater.
Eieren opplyser om at taket er byttet i 2012 på grunn av lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Jeg har inspisert kaldt loft i knevegger.
Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.
Fuktmålinger i sperre ved fuktskjoldene angir 12,8 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.
Pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for at den prosjektert ventilering ikke er tilstrekkelig.
Det er påvist ufagmessig utførelse av isolasjon rundt ventilasjonsrør.
Gjennomgående dragere kan skape termiske broer, som kan føre til varmetap og redusert energieffektivitet i bygningen. Vår erfaring er at det er avvik rundt dampsperre og vindsperre på dragere som går gjennom vegglivet. I dette tilfellet er det ikke mulig å inspisere disse delene uten å gjøre fysiske inngrep i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon:
Tiltak: Det er viktig å utbedre kilden til fuktinntrengningen. Dette kan være å kontrollere på gjennomføringer, se på helheten med ventilering.
Risiko: Hvis fuktkilden ikke utbedres, kan det føre til mugg- og råteskader.
Konsekvenser: Fuktskjolder kan indikere fuktinntrengning som over tid eller feil ventilering av konstruksjonen. Dette kan føre til mugg- og råteskader. Selv om fuktmålingene på 12,8 vektprosent ikke er skadelige for konstruksjonen nå, kan endringer i bruk og temperaturforhold føre til økt fuktighet og potensielle skade

Deformerte pappkubbinger på takfoten:
Tiltak: De deformerte pappkubbingene må justeres/skiftes slik at planlagt luftgjennomstrømning i konstruksjonen oppnås.
Risiko: Dårlig luftgjennomstrømning kan føre til kondensproblemer og økt risiko for fuktskader.
Konsekvenser: Deformerte pappkubbinger reduserer luftgjennomstrømningen til takkonstruksjonen, noe som kan føre til kondensproblemer og økt risiko for fuktskader. Dette kan svekke takkonstruksjonens bygningskvalitet over tid

Ufagmessig utførelse av isolasjon rundt ventilasjonsrør:
Tiltak: Isolasjonen rundt ventilasjonsrørene må legges på nytt/legges på plass.
Risiko: Ufagmessig isolasjon kan føre til varmetap og kondensproblemer, som igjen kan føre til fuktskader.
Konsekvenser: Ufagmessig isolasjon kan føre til varmetap og kondensproblemer, som igjen kan føre til fuktskader og redusert energieffektivitet i bygningen. Dette kan også påvirke inneklimaet negativt

Termiske broer fra gjennomgående dragere:
Tiltak: For å redusere varmetapet bør det installeres termisk isolasjon rundt de gjennomgående dragerne4.
Risiko: Termiske broer kan føre til betydelig varmetap og økte oppvarmingskostnader.
Konsekvenser: Termiske broer kan føre til betydelig varmetap og økte oppvarmingskostnader. Dette reduserer bygningens energieffektivitet og kan føre til ubehag for beboerne på grunn av kalde områder i bygningen.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Manglende pappkubbing.



Fuktmåling i sperre.



Ufagmessig utførelse av isoleringen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende oppbrett på sidene av beslagene:
Beskrivelse: Beslagene har ikke oppbrett på sidene, noe som kan føre til at vann trenger inn bak beslaget og inn i konstruksjonen.

Slitte vinduskarmene med sprekker i trevirket:
Beskrivelse: Vinduskarmene er slitte og har sprekker i trevirket, noe som kan føre til varmetap, fuktskader og redusert bygningskvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende oppbrett på sidene av beslagene:
Tiltak: Det anbefales å installere beslag med oppbrett på sidene for å hindre vanninntrengning. Dette kan gjøres ved å erstatte de eksisterende beslagene med nye som har korrekt utforming.
Konsekvenser: Uten oppbrett på sidene av beslagene kan vann trenge inn bak beslaget og inn i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader, mugg- og råtedannelse, som igjen kan svekke bygningen og redusere levetiden til konstruksjonen

Slitte vinduskarmene med sprekker i trevirket:
Tiltak: For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males.
Konsekvenser: Slitte vinduskarmer med sprekker i trevirket kan føre til fuktskader og redusert levetid for vinduet.



Værslitt.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte altandører i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:
Reparasjon av værslitte dørkarmer og vinduskarmer: Det anbefales å pusse ned de værslitte områdene og påføre et nytt lag med maling eller beis for å beskytte treverket mot videre værpåvirkning.

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males.
Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.



Altandører på loftet.



Værslitte karmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra soverommene. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Konstruksjonen er festet til takkonstruksjonen med tresøyler.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Værslitt/oppsprukket rekkverk:
Tiltak: Det anbefales å reparere eller erstatte det værslitte og oppsprukne rekkverket. Dette kan være å pusse ned de skadede områdene og male eller beis for å beskytte treverket.
Konsekvenser: Uten tiltak kan det værslitte rekkverket fortsette å forringes.

Lavt rekkverk i forhold til dagens regelverk:
Tiltak: Det er ikke nødvendig å endre høyden på eksisterende rekkverk.
Konsekvenser: Selv om det eksisterende rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet har nyere forskrifter endret kravet til rekkverkshøyder til 1,0m. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker for å redusere risiko for fallskader.



Rekkverkshøyden.



Altanen er værslitt.

TG 3 Altan

Altan med adkomst fra innglasset balkong. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av plast og glass på deler av altanen. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Altan med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan må sikres med rekkverk eller på annen forsvarlig måte. Denne altanen er over 0,5m og mangler rekkverk på deler av altanen. Det rekkverket som er montert er for lavt ift dagens regelverk, men var godkjent på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Værslitt/oppsprukket rekkverk:
Tiltak: Det anbefales å reparere eller erstatte det værslitte og oppsprukne rekkverket. Dette kan være å pusse ned de skadede områdene og male eller beis for å beskytte treverket.
Konsekvenser: Uten tiltak kan det værslitte rekkverket fortsette å forringes.

Manglende rekkverk på deler av altanen:
Tiltak: Det er nødvendig å installere rekkverk på de delene av altanen som mangler dette, for å sikre at høydeforskjellen på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan er forsvarlig sikret.
Konsekvenser: Uten rekkverk på disse delene av altanen er det en risiko for fallulykker, noe som kan føre til skader.

Lavt rekkverk i forhold til dagens regelverk:
Tiltak: Det er ikke nødvendig å endre høyden på eksisterende rekkverk.
Konsekvenser: Selv om det eksisterende rekkverket var godkjent på oppføringstidspunktet har nyere forskrifter endret kravet til rekkverkshøyder til 1,0m. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker for å redusere risiko for fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyden opp til altanen.



Høyden på glassrekkverk.



Ikke montert rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Jeg opplever lukt etter tobakksrøyk i boligen. Hvordan lukt oppleves er individuelt, enkelte kan reagere sterkere på lukter enn andre.
Det er påvist "heksesot", dette er i området hvor det er ufagmessig isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Det kan være behov for behandling/utskifting ut over vask for å få bort lukt.



Eksempel på heksesot, dette er i området hvor det er ufagmessig isolert.

TG 2 Radon

Eieren opplyser om at det har vært radonmåling, men det foreligger ikke dokumentasjon på det.

Vurdering av avvik:
- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Andre 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 usikker radonforekomst.



Radon aktsomhetsgrad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke:
Tiltak: Montre ubrennbart materiale på gulvet slik at det brennbare materialet er minst 300 mm avstand fra sotluken.
Konsekvenser: Uten tiltak kan det brennbare materialet antennes ved f.eks. pipebrann.

Pipevanger er ikke synlige:
Tiltak: Sørg for at pipevangene er synlige ved å fjerne innkledning som skjuler dem. Dette er viktig for å kunne inspisere og vedlikeholde pipen på en forsvarlig måte.
Konsekvenser: Uten tiltak kan skjulte pipevanger gjøre det vanskelig å oppdage og utbedre skader eller feil på pipen, noe som kan føre til redusert brannsikkerhet, røyklekasjer og økt risiko for brann.

Ildfast stein har sprekker:
Tiltak: Bytt ut den sprukne ildfaste steinen med ny ildfast stein for å sikre at ildstedet fungerer som det skal.
Konsekvenser: Skader på ildfast stein i et ildsted kan føre til alvorlige problemer. Når steinen sprekker eller smuldrer opp, mister den evnen til å tåle den intense varmen fra ilden. Dette kan gjøre at varmen lekker ut til deler av ildstedet som ikke er laget for å tåle slik belastning, noe som øker risikoen for overoppheting og i verste fall brann. I tillegg vil et skadet forbrenningskammer gi dårligere forbrenning, noe som fører til mer sot, økt forurensning og avleiringer i pipa, som igjen kan gi økt fare for pipebrann. Et ødelagt ildsted kan også miste evnen til å lagre og avgi varme effektivt, noe som gjør oppvarmingen dårligere og mindre økonomisk. Over tid kan dette forkorte ildstedets levetid og føre til dyre reparasjoner eller behov for utskifting. For å unngå slike problemer er det viktig å reparere eller bytte ut skadet ildfast stein så raskt som mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert ildfast plate under sotluken.



Sprekk i ildfast stein.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Det er ikke montert håndløper på befaringsdagen. Eieren opplyser om at har dette liggende å det vil bli montert etter at trappeheisen er demontert.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Uten håndløper kan det være økt risiko for fallulykker, spesielt for eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Dette kan føre til alvorlige skader og redusert sikkerhet i bygningen.



Det er ikke montert håndløper på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Det er påvist skade på dør.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Skade på dør.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet på loftet har baderomsplater på veggene, vinyllaminat på gulvet og himlings plater i taket.Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Eieren opplyser om at han har overflate oppusset badet i 2016, baderomsplatene er montert utpå eksisterende plater og at vinyllaminaten er lagt oppå belegg. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet på loftet.



Badet på loftet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Døren er plassert i våt sone, men så lenge det er dusjkabinett ansees materialene å være tilstrekkelig beskyttet mot vann.
Baderomsplatene er montert helt ned mot gulvet. Monteringsanvisningen for disse platene sier at de skal monteres 60-80 mm over gulvet og med en aluminiumslist i nedkant. Dette for å sikker tett overgang mellom gulvet og veggene.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Døren plassert i våt sone:
Tiltak: Ingen spesifikke tiltak er nødvendige så lenge dusjkabinettet er i bruk og materialene anses å være tilstrekkelig beskyttet mot vann.
Konsekvenser: Ingen umiddelbare konsekvenser så lenge dusjkabinettet brukes og materialene forblir beskyttet mot vann.

Baderomsplater montert helt ned mot gulvet:
Tiltak: Monter baderomsplatene 60-80 mm over gulvet i henhold til monteringsanvisningen, og installer en aluminiumslist i nedkant for å sikre en tett overgang mellom gulvet og veggene.
Konsekvenser: Uten tiltak er det ikke mulig å oppnå vanntett overgang mellom tettesjiktet på gulvet og veggene. Dette kan føre til vanninntrengning og fuktskader, noe som kan resultere i mugg- og råtedannelse. Veggene må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag, da dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.



Baderomsplatene går helt ned til gulvet.

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylaminat. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

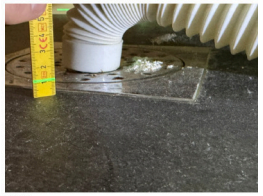
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm:
Tiltak:Ved skifte av membran på gulvet må det sørges for tilstrekkelig høyde på membranen.
Konsekvenser: Uten tiltak kan vann lett renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom, noe som kan føre til vannskader og fuktskader. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

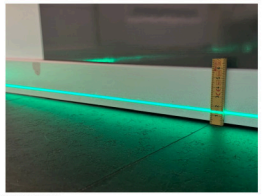
Ingen fall til sluk (motfall):
Tiltak: Avrette gulvet for å sikre riktig fall mot sluket, slik at vannet renner mot sluket og ikke samler seg i vanndammer.
Konsekvenser: Uten tiltak kan motfallet føre til vanndammer som ikke renner mot sluket, noe som øker risikoen for vannskader.

Vi har gjort ett felles kostnadsestimat for utbedringene av avvikene på våtrommet. Dette kommer frem i punktet for Sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluken.



Måling under servanten.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Eieren opplyser om at vinylflisene ligger oppå vinylbelegg, dette er ikke mulig å bekrefte ved sluken da det er to sluk rister og den nederste er fuget fast.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Rørgjennomføringer til servant er utette.
Eventuelle tettesjikt bak baderomsplatene er punktert av spiker av listene.

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

Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran:
Tiltak: Ved renovering bør sluket skiftes ut med et nytt sluk som er kompatibelt med moderne tettesjikt/membran. Dette sikrer at sluket fungerer optimalt og hindrer vannlekkasjer.
Konsekvenser: Uten tiltak kan det gamle sluket og det ukjente tettesjiktet være en svakhet i våtrommets tetthet, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader. Dette kan igjen føre til mugg- og råtedannelse og svekke bygningskvaliteten.

Utette rørgjennomføringer til servant:
Tiltak: Tette rørgjennomføringene med egnet tettemateriale, som mansjetter eller tettemasse, for å hindre vanninntrengning.
Konsekvenser: Uten tiltak kan utette rørgjennomføringer føre til vannlekkasjer og fuktskader, noe som kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Punktert tettesjikt bak baderomsplatene:
Tiltak: Reparere eller erstatte baderomsplatene og sørge for at tettesjiktet bak platene er intakt og korrekt montert.
Konsekvenser: Uten tiltak kan punkteringer i tettesjiktet føre til vanninntrengning og fuktskader, noe som kan resultere i mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

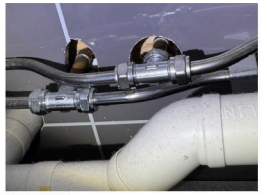
Tegn på utettheter på våtrommet:
Tiltak: Utføre en grundig inspeksjon og utbedre alle påviste utettheter for å sikre at våtrommet er tett.
Konsekvenser: Uten tiltak kan utettheter føre til vanninntrengning og fuktskader, noe som kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Helhetlig prosjektering:
Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende godkjente løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.



Utettheter under servant.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.
Speilet har en mindre skade.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredningen.

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

LOFT > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2025

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



Innvendig i veggen hvor hulltakingen er foretatt.



Fuktmåling bak servanten i svill.

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Badet i 1. etasje har vinylbelegg på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlings plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader har jeg klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Sluk er plassert dusjkabinett.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er utetthet i gulvbelegg. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Det er naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

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

Tettesjikt på gulv og vegger (vinylbelegg) med skader:
Tiltak: Skift ut det skadede vinylbelegget på gulv og vegger for å sikre at tettesjiktet tåler vannbelastning. Dette kan innebære å fjerne det gamle belegget og legge nytt vinylbelegg som er egnet for våtrom.
Konsekvenser: Uten tiltak kan skadene i tettesjiktet føre til vanninntrengning, noe som kan resultere i fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Sluk plassert under dusjkabinett med klemt belegg:
Tiltak: Ved renovering bør sluket skiftes ut med et nytt sluk som er kompatibelt med moderne vinylbelegg eller slukmansjetter. Dette sikrer at sluket fungerer optimalt og hindrer vannlekkasjer.
Konsekvenser: Uten tiltak kan det gamle sluket være en svakhet i tettesjiktet, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader. Dette kan igjen føre til mugg- og råtedannelse og svekke bygningskvaliteten.

Dårlig ventilasjon via klaffeventil:
Tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å installere en mekanisk avtrekksvifte som kan styres manuelt eller med tidsstyring/hygrometer.
Konsekvenser: Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til høy luftfuktighet, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og føre til helseproblemer for beboerne.

Vindu plassert i våt sone uten fuktsikring:
Tiltak: Fuktsikre vinduet ved å installere fuktsikre materialer rundt vinduet og sørge for at det er tilstrekkelig beskyttet mot vannsprut.
Konsekvenser: Uten tiltak kan vinduet være utsatt for vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Helhetlig prosjektering:
Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badet.



Sluk på badet.



Eksempel på skade i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot servanten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Årstall: 2025

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



Fuktmåling mot servanten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i 1. etasje er fra 1996 og har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og himlings plater i taket. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg,Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skade har jeg klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på vegger.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.
Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er motfall fra sluken mot døren, dette vil øke risikoen for vanndammer som ikke renner mot sluk.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Tettesjikt på gulv (vinylbelegg) med skader:
Tiltak: Monter nytt vinylbelegg på gulvet for å sikre at tettesjiktet tåler vannbelastning. Dette kan innebære å fjerne det gamle belegget og legge nytt vinylbelegg som er egnet for våtrom.
Konsekvenser: Uten tiltak kan skadene i tettesjiktet føre til vanninntrengning, noe som kan resultere i fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Manglende tettesjikt på vegger:
Tiltak: Monter godkjente våtromsløsninger på veggene, for eksempel membran, for å beskytte mot vanninntrengning.
Konsekvenser: Uten tiltak kan veggene være utsatt for vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og råtedannelse. Dette kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Utette rørgjennomføringer i gulvet:
Tiltak: Tette rørgjennomføringene med egnet løsning, for å hindre vanninntrengning.
Konsekvenser: Uten tiltak kan utette rørgjennomføringer føre til vannlekkasjer og fuktskader, noe som kan svekke bygningskvaliteten og føre til kostbare reparasjoner.

Sluk med klemt belegg:
Tiltak: Ved renovering bør sluket skiftes ut med et nytt sluk som er kompatibelt med moderne vinylbelegg eller slukmansjetter. Dette sikrer at sluket fungerer optimalt og hindrer vannlekkasjer.
Konsekvenser: Uten tiltak kan det gamle sluket være en svakhet i tettesjiktet, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader. Dette kan igjen føre til mugg- og råtedannelse og svekke bygningskvaliteten.

Motfall fra sluk mot døren:
Tiltak: Utbedre gulvet for å sikre riktig fall mot sluket, slik at vannet renner mot sluket og ikke samler seg i vanndammer.
Konsekvenser: Uten tiltak kan motfallet føre til vanndammer som ikke renner mot sluket, noe som øker risikoen for vannskader og svekker bygningskvaliteten.

Dårlig ventilasjon:
Tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å installere en mekanisk avtrekksvifte som kan styres manuelt eller med tidsstyring/hygrometer.
Konsekvenser: Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til høy luftfuktighet, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og føre til helseproblemer for beboerne.

Helhetlig prosjektering:
Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet. Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerommet.



Sluk.



Utettheter i gulvet.



Eksempel på skade i gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot vaskerommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.

Årstall: 2025

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



Fukmåling mot vaskerommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt integrert.
Eier opplyser om at han har utført reparasjoner på avløpet under kjøkkenvasken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist fuktskjolder inne i benkeskapet, disse er tørr på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak: Undersøk og reparer eventuelle lekkasjer fra rørkoblingene i benkeskapet. Det kan være nødvendig å stramme koblingene eller erstatte defekte deler.
Konsekvenser: Uten tiltak kan lekkasjer fra rørkoblingene føre til vedvarende fuktskader.
Det er viktig å gjennomføre disse tiltakene for å opprettholde og forbedre bygningskvaliteten, samt for å sikre et trygt og sunt inneklima. Hvis du trenger mer detaljert informasjon eller hjelp med å utføre tiltakene, anbefales det å kontakte en fagperson.



Eksempel på skade.



Fuktskjolder i benkeskapet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med trepanel på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Konsekvens/tiltak
• Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: For å oppnå optimal isolasjon og forhindre kuldebroer, bør kjølerommet bygges som et "rom i rom". Dette innebærer å bygge en separat konstruksjon inne i det eksisterende rommet, med egne vegger, gulv og tak som er isolert fra de øvrige konstruksjonene.
Konsekvenser: Uten tiltak kan manglende "rom i rom"-konstruksjon føre til dårlig isolasjon, noe som kan resultere i økt energiforbruk og høyere driftskostnader for kjølerommet.
Risiko: Risikoen for kuldebroer og ineffektiv kjøling øker uten en "rom i rom"-konstruksjon. Dette kan også føre til kondensproblemer og ytterligere fuktskader.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Kjølerom
Eieren opplyser om at kjøleaggregatet er byttet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

Risiko:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og rørbrudd. Dette kan føre til vannskader.
Tiltak:
For å redusere risikoen, bør følgende tiltak vurderes:
Inspeksjon og vedlikehold: Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannledningene for å identifisere tegn på korrosjon eller lekkasjer. Utfør nødvendig vedlikehold for å forlenge levetiden til rørene.
Utskifting: Vurder å skifte ut de gamle vannledningene med nye, spesielt hvis det er tegn på betydelig slitasje eller skader. Dette kan innebære å erstatte kobberrør med moderne materialer som PEX eller andre godkjente rørtyper. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det ofte være lønnsomt å se på utskifting av røranlegget til dette rommet samtidig.
Konsekvenser:
Vannskader: Lekkasje eller rørbrudd kan forårsake omfattende vannskader på bygningskonstruksjoner, noe som kan resultere i kostbare reparasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Risiko:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger, øker risikoen for lekkasjer, blokkeringer og rørbrudd. Dette kan føre til vannskader og tilbakeslag.
Tiltak:
Inspeksjon og vedlikehold: Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av avløpsledningene for å identifisere tegn på slitasje eller lekkasjer. Utfør nødvendig vedlikehold for å forlenge levetiden til rørene.
Konsekvenser:
Vannskader: Lekkasje eller rørbrudd kan forårsake vannskader

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eieren opplyser om at deler av styringen til ventilasjonsanlegget ikke fungerer som tiltenkt.
Jeg vil anbefale å bytte filteret i ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport





Eieren opplyser om at deler av styringen til ventilasjonsanlegget ikke fungerer som tiltenkt. Filter.

TG 2 Varmepumpe kjøkken

Det er installert luft til luft varmepumpe på kjøkkenet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Jeg anbefaler å jevnlig rengjøre filtrene.

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

Tiltak: For å redusere risikoen for at varmepumpen skal slutte å fungere, bør følgende tiltak vurderes:
Regelmessig vedlikehold: Utfør regelmessig vedlikehold av varmepumpen, som rengjøring av filtre, kontroll av kjølemiddel og inspeksjon av alle komponenter. Dette kan bidra til å forlenge levetiden og opprettholde effektiviteten.
Vurder utskifting: Vurder å skifte ut varmepumpen med en ny, spesielt hvis det er tegn på betydelig slitasje eller hyppige feil. Moderne varmepumper er ofte mer energieffektive og kan gi bedre ytelse.
Konsekvenser: Uten tiltak kan en aldrende varmepumpe slutte å fungere
Redusert effektivitet: En eldre varmepumpe kan miste effektiviteten, noe som kan føre til høyere energikostnader og redusert oppvarmings- og kjøleeffekt.



Produksjonsdato.

TG 1 Varmepumpe stuen

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Risiko:
Eldre varmtvannstanker har økt risiko forutettheter og redusert lavere effektivitet.
Tiltak:
Utfør regelmessige inspeksjoner av varmtvannstanken slik at tegn til slitasje eller lekkasjer avdekkes. Dette kan bidra til å oppdage problemer tidlig og forhindre større skader.
Vurder å skifte ut den gamle varmtvannstanken med en ny. Moderne varmtvannstanker er ofte mer energieffektive og kan gi bedre ytelse



Produksjonsår på varmtvannstanken.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje.

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.
   1996 byggeår.

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?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Varmgang i stikkontakt, eier opplyser om at dette blir utbedret.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 flere løse ledninge og er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Eksempel på løs ledning.



Eksempel på ufagmessig utførelse/ løs ledning.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boliger er tilknyttet Gardia vaktsentral.
Det er montert røykvarslere og Håndslokkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Håndslokker er stemplet 06/95. Det må skiftes barnnslukkere å boligen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Datostempling på håndslokkeren.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Eksempel på riss i muren.



Eksempel på riss i muren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i støttemur.



Skade på stein.

TG IU Terrengforhold

Utvendige terrengforhold er relativt flatt

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Stemplet plan og fasadetegning av Lenvik bygningsråd.

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/137 m²

Enebolig: 2 Bad, Bod, Vaskerom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Kjølerom, Innglasset balkong, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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 6 000 000

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	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hulderveien 37 ,9303 SILSAND								
	163 m²	2009	4 sov	27-09-2022	5 300 000	**5 560 000**		5 560 000	**34 110**
2	Hulderveien 18 ,9303 SILSAND								
	182 m²	2008	4 sov	16-01-2023	5 450 000	**5 600 000**		5 600 000	**30 769**
3	Dvergveien 10 ,9303 SILSAND								
	193 m²	2002	4 sov	04-06-2024	5 350 000	**5 900 000**		5 900 000	**30 570**
4	Trollvassveien 5 ,9303 SILSAND								
	102 m²	1980	3 sov	19-12-2021	3 200 000	**3 050 000**		3 050 000	**29 902**
5	Laukhellaveien 120 ,9303 SILSAND								
	203 m²	2000	4 sov	14-03-2023	4 500 000	**4 500 000**		4 500 000	**22 167**
6	Hulderveien 20 ,9303 SILSAND								
	187 m²	1999	3 sov	08-02-2021	4 750 000	**4 500 000**		4 500 000	**24 064**
7	Laukhellaveien 142 ,9303 SILSAND								
	195 m²	1985	6 sov	27-06-2023	5 250 000	**4 900 000**		4 900 000	**25 128**

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.		18 504
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	**Kr.**		**3 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	**Kr.**		**420 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 370 000**

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.		1 650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**6 000 000**

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

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

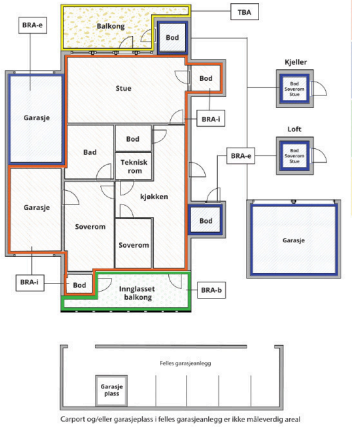
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	92		11	103	61
Loft	45			45	11
SUM	**137**		**11**		**72**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er tilbygd en innglasset balkong/ tilbygg til stuen. Tiltaket er melde/søknadspliktig. Kontakt Senja Kommune for veiledning slik at tiltaket kan omsøkes og eventuelt godkjennes.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		59		59	
SUM		**59**			

SUM BRA	**59**

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	10
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Kjell Asbjørn Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	59	241		0	1529.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laukhellaveien 124

Hjemmelshaver
Jakobsen Kjell Asbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Silsand er et tettsted på Senja i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 1 638 innbyggere per 1. januar 2023, og ligger like ved byen Finnsnes. Silsand har hatt en jevn befolkningsvekst siden Gisundbrua ble åpnet i 1972, og opplever fortsatt vekst.

Silsand er idag det største tettstedet på Senja og kan, grunnet sin nærhet til Finnsnes sentrum, gjerne regnes både som drabantby og som en del av byen.

Bedriftene Tromspotet og Art Nor, som begge holder til på Silsand, har hatt stor suksess de siste årene.

På Klubben, Gressmyra ligger Salmars lakseslakteri som er en av regionens største arbeidsplasser.

På Silsand finnes også bl.a Extra-butikk med post i butikk, Senjastua veikro, bakeri, Best-stasjon og kiosk. Dessuten huser stedet et avdelingskontor for ARVA (tidligere Troms Kraft). Silsand Barneskole er en todelt skole med elever fra 1-7 klasse. Ungdomsskolen ligger på Finnsnes. Det er tre barnehager på Silsand, to kommunale og en privat barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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 har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
120 000	1997

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtid forsikring	17511151			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.01.2025		Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2025		Gjennomgått	29	Nei

Laukhellaveien 124 , 9303 SILSAND
Gnr 59 - Bnr 241
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JJ1428

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jakobsen, Kjell Asbjørn	9578-5997-4-1489172	2025-01-16 13:44:02

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. jan. 2025

Oppdragsnummer
28-0001/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Laukhellaveien 124, 9303 SILSAND

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Kjell Asbjørn Jakobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 1997

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: 17511151
Forsikret i: Fremtid forsikring

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: Lagt baderomsplater på alle veggene. Lagt vinylbelegg på golvet, opp eksisrenede golv som var lagt da huset var oppført. Belegg. Skiftet baderoms innbeding. 2- etasje. Arbeide ble utført mai/ juni 2016

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle våtrom var utført av Malermester Steinar Richardsen

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt Kami Terrasse Plegel ståltak både på hus og garasje.Bygg i Nord.Huske ikke årstallet, Høsten 2012

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe endring

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe endring

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygg inn ute terrassen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært utført noen kontroll av ventilasjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe arbeid utført

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Har vært utført

---

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skader

---

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

Ja

Beskriv: Pipe var innkledd på 3 vegg på loft. Har fjernet det etter pålegg fra branvesnet

---

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

Eventuell kommentar: Har ikke kjeller

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen synlige skader

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke vært feil på anlegget. Sist sjekket av det elektriske anlegget var 02.12.20

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen veldig små sprek i mur

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil på varmepumpe, bare service

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen av delene

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det var gjort av Lenvik kommue

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ferdig attest

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Ikke noe som har vært til sjenanse sålangt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen konflikter

---

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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen nedgravd oljetank

---

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

Ja

Beskriv: Stille å rolig nabolag

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 28-0001/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jakobsen, Kjell Asbjørn	**2025-01-16**

Identifikasjon

bankID Jakobsen, Kjell Asbjørn

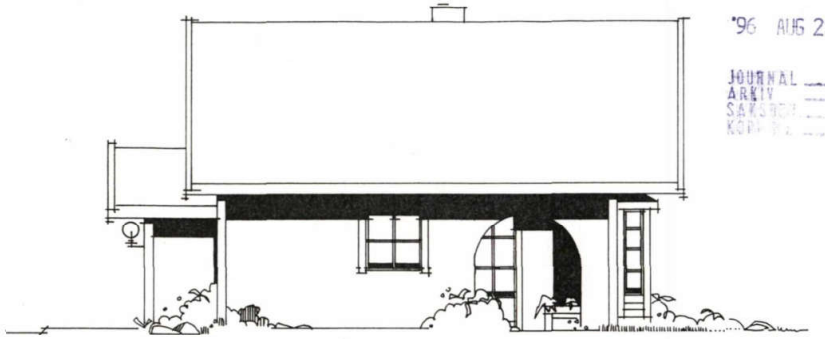
SIGNICAT

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

LØNVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'96 AUG 28 -3 :54
JOURNAL
ARKIV
SAKSNR
KOPI

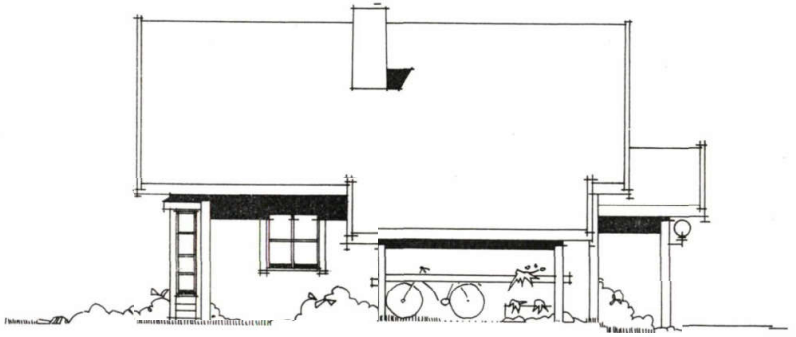


FASADE MOT: _____



FASADE MOT: _____

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1330/96 DEN 16.9.96
LENVIK BYGNINGSRÅD
Hanne Olsen
Forandringer utføres ikke uten
byggingsrådets godkjenning



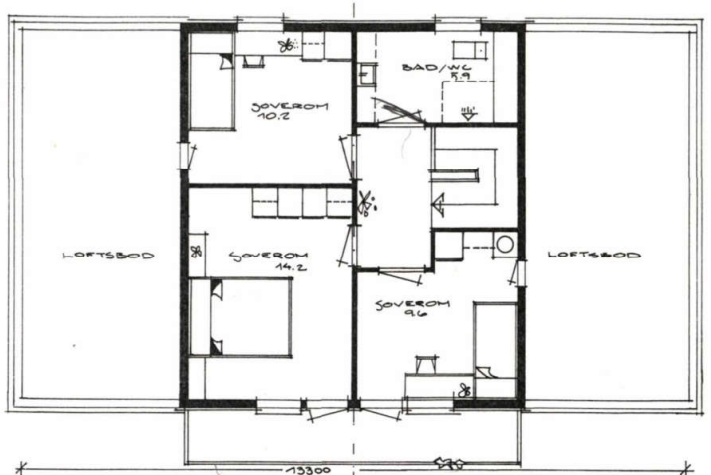
FASADE MOT: _____



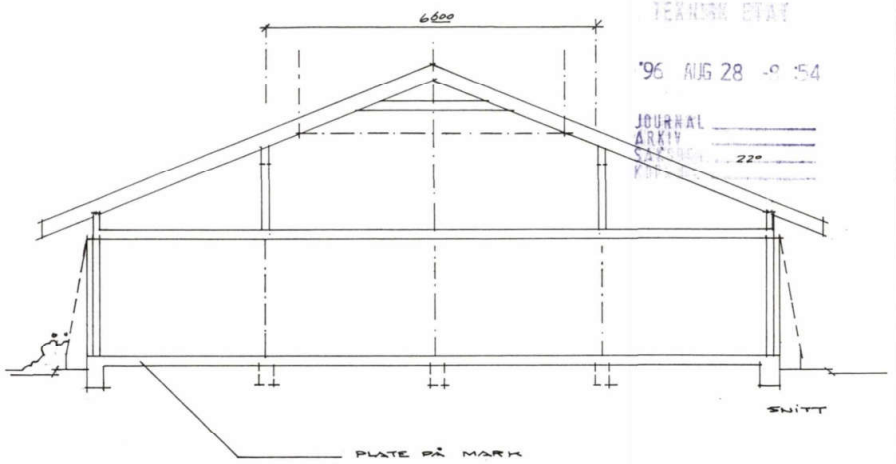
FASADE MOT: _____

BYGG I NORD AS
9370 SILSAND
TLF 77 84 44 00
FAX 77 84 46 22

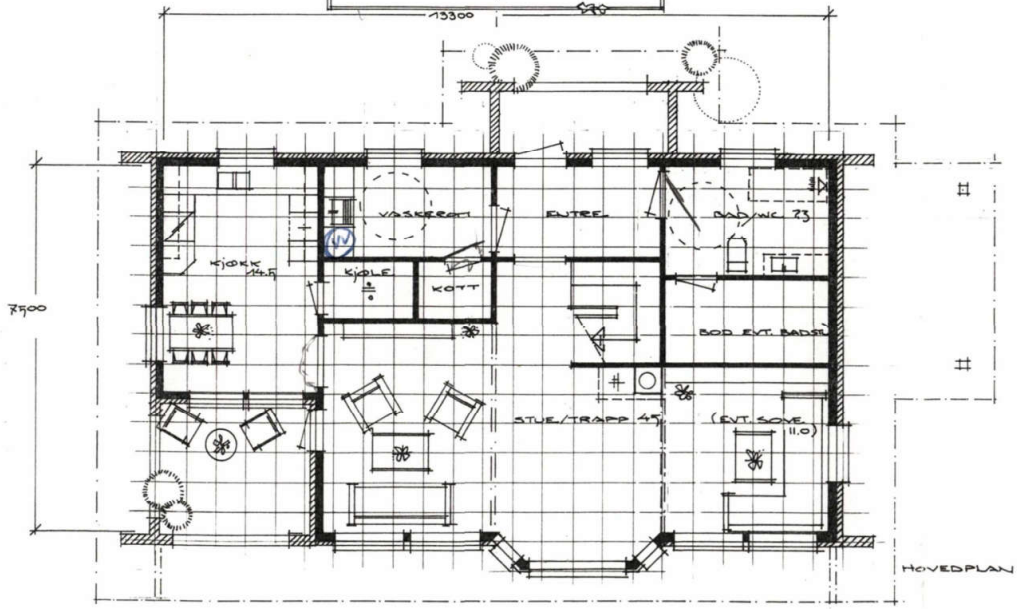
KJELL JAKOBSEN	19.8.96 JAN.IVAR R
FASADER	M 1:100



LOFTSPLAN



SNITT



HOVEDPLAN

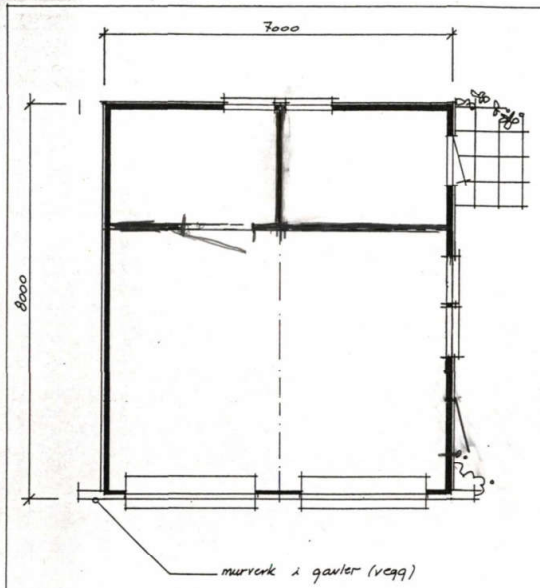
BEREGNET AREAL = 120

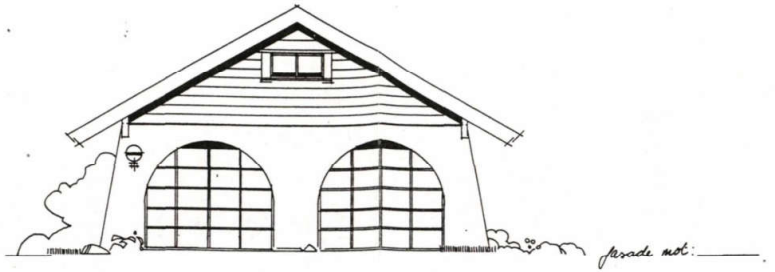
LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'96 AUG 28 -9 :54
JOURNAL
ARKIV

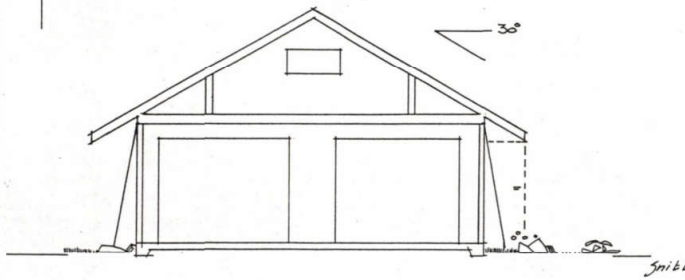
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1330/96 DEN 16.9.96
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer må ikke uten byggerådets godkjenning.

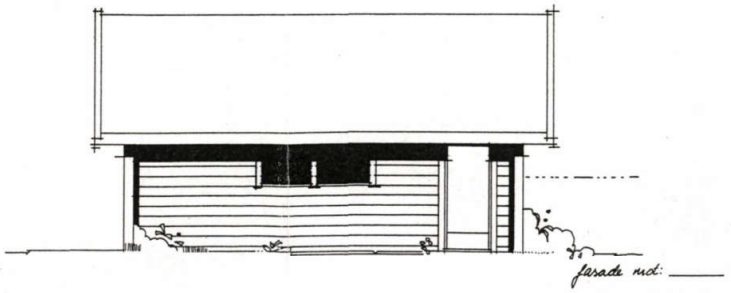
BYGG I NORD AS
9370 SILSAND
TLF 77 84 44 00
FAX 77 84 46 22

KJELL JAKOBSEN	19.8.96 JAN IVAR R
PLANER OG SNITT	M 1:100









LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'96 AUG 28
JOURNAL
ARKIV
SAKSORD
KOPI TIL

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1330/96 DEN 16.9.96
LENVIK BYGNINGSRÅD
Gravdis Thomesen
B.I.A.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.

BYGG I NORD AS
9370 SILSAND
TLF 77 84 44 00

KJELL JAKOBSEN — 22.8.96
GARASJE OG BOD — JAN-IVAR
PLANER, SNITT, FASADER — M 1:100

J.nr. 5064/96 A- L42

Kommune

Lenvik

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Bygg i Nord A/S

9370 SILSAND

Byggherre (navn, adresse)

Kjell Jakobsen
Laukhella
9370 SILSAND

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Silsand	59	241		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.08.96	Nybygg	Bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Hovedutvalg for teknisk sektor	16.09.96	1330/96

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- Rekkverk på trapp ferdigstilles.
- Håndlist på vegg monteres.
- Takstige monteres.
- Utv. mur, samt dør- og vindussmyg pusses.
- Taknedløp monteres.
- Søyler under takoverbygg (inngang) fundamenteres og forankres skikkelig.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

- 01.08.97.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Finnsnes	LENVIK KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN
Dato: 9. april 1997	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Dag Strømholt c/o Bygg i Nord A/S	9370 Silsand - Snekker- og tømrerarbeid.
[ ] andre	Kjell Jakobsen, Laukhella	9370 Silsand - Mur- og grunnarbeid.

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

JN. 5064/96 A.L42

Kommune

Lenvik

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Bygg i Nord A/S v/J. Kvalvik 9303 Silsand	Kjell Jakobsen Olsborgv. 26 9303 Silsand

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Silsand grendefelt	59	241		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg Garasje

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Hovedutv. for tekn. sektor	16.09.99	1330/99

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Merknader

Mur pusses/slemmes.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Finnsnes	27.08.99	LENVIK KOMMUNE BYGNINGSSJEFEN

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Tiltakshaver		
Ansv. søker		

NBR nr 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-97

Senja kommune

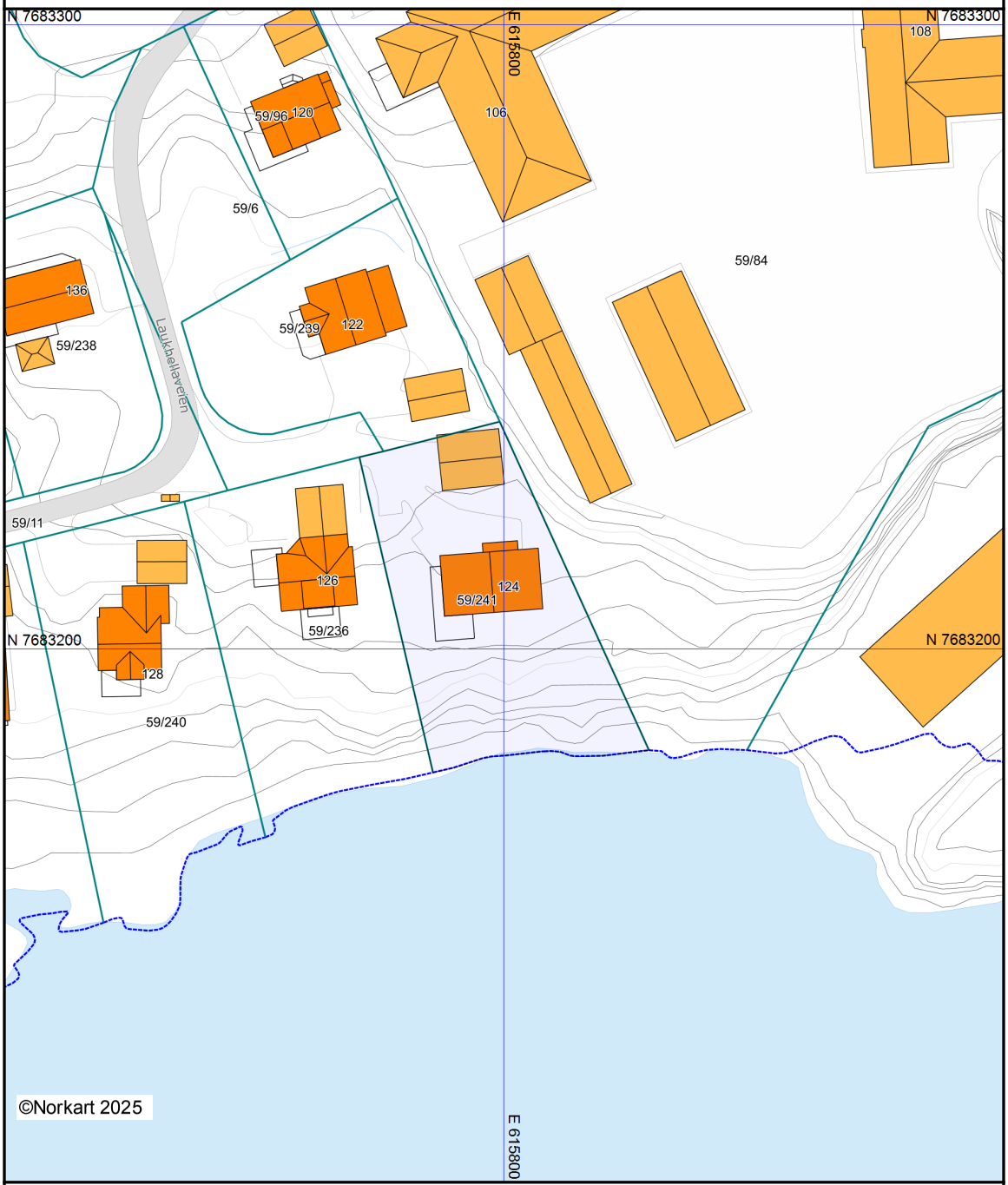
Grunnkart

Eiendom: 59/241
Adresse: Laukhellaveien 124
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

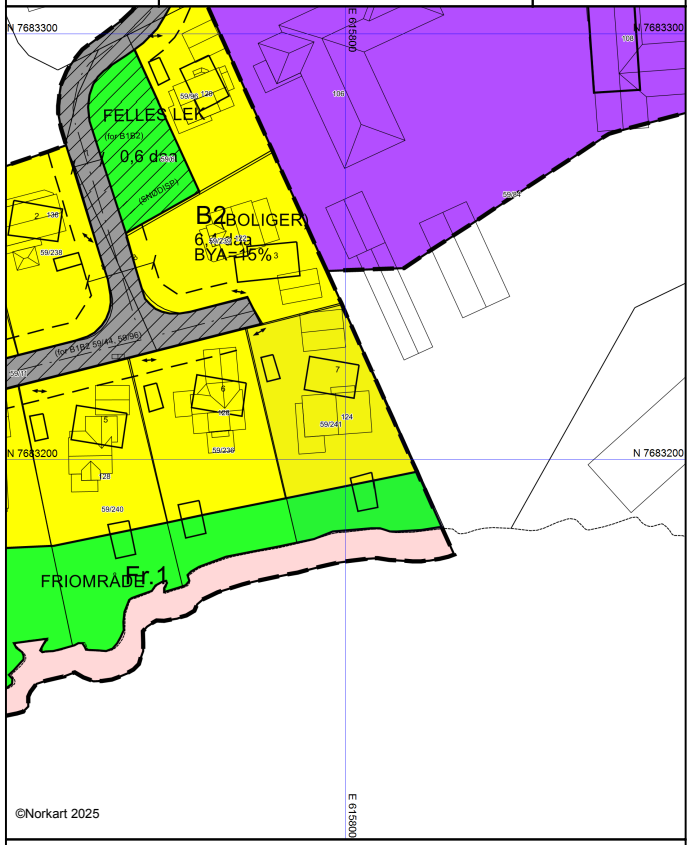
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/241
Adresse: Laukhellaveien 124
Dato: 15.01.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Påskrift plantilbehør

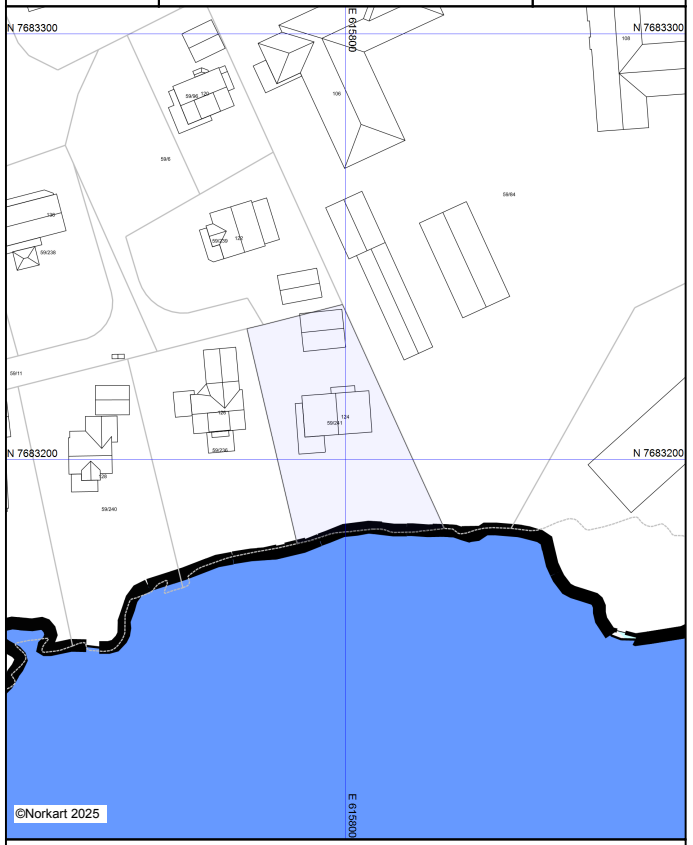
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/241
Adresse: Laukhellaveien 124
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Fiske - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

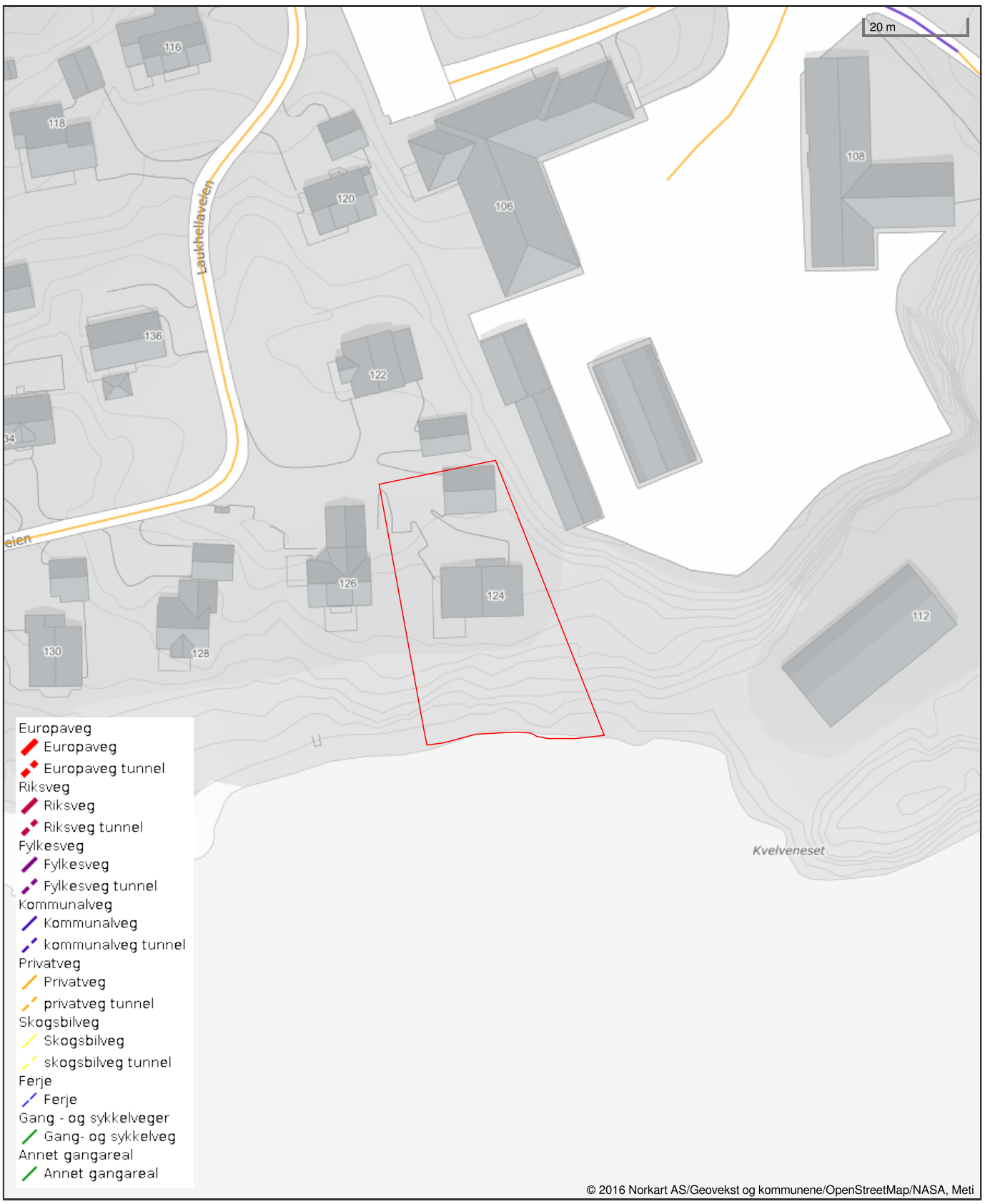
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Utskriftsdato: 15.01.2025

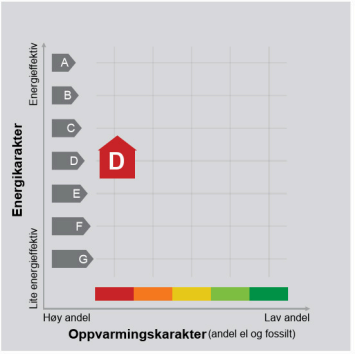
Vegstatuskart for eiendom 5530 - 59/241//



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

ENERGIATTEST

Adresse	Laukhellaveien 124
Postnummer	9303
Sted	SILSAND
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19642070
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83749
Dato	24.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

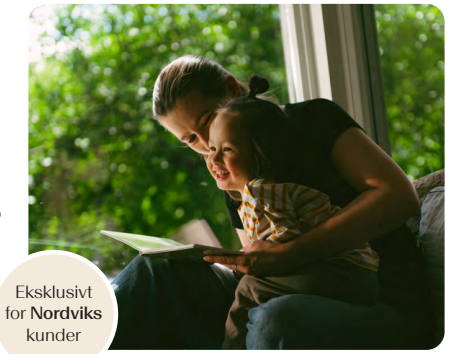
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0001/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Laukhellaveien 124 9303 SILSAND

Betegnelse: Gnr 59, bnr 241 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no