NORDVIK

Laukhellaveien 39

4 soverom | 201 kvm | Enebolig



Velkommen til

Laukhellaveien 39

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
8 Bilder
9 Om boligen
26 Nabolagsprofil
27 Egenerklæringsskjema
33 Tilstandsrapport
80 Andre vedlegg
93 Kontaktinfo
96 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99 Forbrukerinformasjon om budgivning
100 Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.12.2025









Nøkkelinformasjon

Pent og oppgradert familiehjem på Silsand med 4 soverom, 2 bad og vaskerom!

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**91 380,-**
Totalpris	**3 691 380,-**
BRA-i	**201 kvm**
Soverom	**3 (4)**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Laukhellaveien 39, presentert av Nordvik Finnsnes!

Innbydende familiebolig på populære Silsand, et modernisert hjem som byr på eget bad og stue på begge plan og en ypperlig beliggenhet for familier.

Videre finner du 4 gode soverom, separat vaskerom og både varmepumpe og vedfyring til oppvarming. Den store verandaen blir et naturlig samlingspunkt med videre tilkomst til hage og sjarmerende lekestue. På eiendommen står en eldre garasje med vedsjå, samt en carportlignende løsning under veranda.

Her får du og din familie en Ideell beliggenhet med gangavstand til barneskole, barnehage og dagligvarebutikk, samt få minutter til Finnsnes med byliv og flere arbeidsmuligheter.

Her kan du og dine vokse og trives i mange år fremover!

Husk å se videovisningen i annonsen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm



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

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0091/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)
Frittstående vedsjå/garasje

Adresse og betegnelse
Laukhellaveien 39, 9303 SILSAND
Gnr 59, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Martin Tøllefsen

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 710 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1953
Det fremkommer av matrikkelbrev at boligen ble tatt i bruk i 1953.

Antall soverom
4

Takstmann har opplyst at; "To av soverom på loftet er ca 6m^2. Rommene oppfyller kravene til størrelse i byggeforskriften av 15. desember 1949, denne forskriften var ikke gjeldende i Senja/Lenvik på oppføringstidspunktet, men vi legger til grunn at det ble ansett som god håndverksskikk å bygge soverommene med denne størrelsen. Det anbefales ytterligere kontroll opp mot bygningsmyndigheter om rommenes benevnelse og bruk".

Meglers kommentar til antall soveorm:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Her er det ingen byggegodkjente tegninger fra byggeår, som gjør at megler ikke har anledning til å vurdere soverommene i 2. etasje er godkjent som soverom eller til varig opphold. Dette er ikke ensbetydende med at øvrige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. De to soverommene nede er tidligere godkjent som hybel og dermed også for varig opphold. Interessenter oppfordres til å undersøke nærmere om soverommene oppfyller gitte krav gitte krav til dagens bruk.

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 32 kvm. Grovkjeller med fem boder.
Total BRA: 32 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Stue, kjøkken, bad, vaskerom, ett soverom, gang, trapperom og vindfang.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Loftstue, bad, tre soverom og gang.
Total BRA: 72 kvm.

TBA: 4 kvm. Balkong.

Vedsjå og garasje
1. etasje:
BRA-e: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.

Takstmann opplyser om avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate og/eller takhøyde: "To av soverom på loftet er ca 6m². Rommene oppfyller kravene til størrelse i byggeforskriften av 15. desember 1949, denne forskriften var ikke gjeldende i Senja/Lenvik på oppføringstidspunktet, men vi legger til grunn at det ble ansett som godhåndverksskikk å bygge soverommene med denne størrelsen. Det anbefales ytterligere kontroll opp mot bygningsmyndigheter om rommenes benevnelse og bruk. Takhøyden i underetasjen er ca 1.95 meter på det laveste. Takhøyden i stuen er ca 2,29 meter."Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger fra byggeår, men for tilbygg fra 1970, 1983 og 2007. Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven, uten hensyn til byggegodkjenninger.

Innhold
Hjemmet går over 3 plan og inneholder:
Underetasje: Grovkjeller med 5 boder.
1.etasje: Stue, kjøkken, ett soverom, bad, vaskerom, gang og vindfang.
2.etasje: Tre soverom, bad, loftstue, walk-in garderobe og bod.

Frittstående vedsjå med tilbygd garasje. Lekestue i hage.

Standard
Bolig fra 50-tallet for deg som ønsker et varmt og gjennomført familiehjem på ettertraktede Silsand med utsikt, et praktisk hverdagsliv og nærhet til by og natur. Hjemmet ligger fint til på trivelige Silsand med havutsikt og kort vei til alt familien trenger i hverdagen. Her bor du kun en behagelig spasertur fra både barnehage og barneskole, dagligvare, bakeri mm. Over brua venter Finnsnes med et bredt tilbud av arbeidsplasser, service og byliv, samtidig som du får roen og den gode nabolagsfølelsen Silsand er kjent for.

Boligen byr på generøse og gjennomtenkte planløsninger fordelt på tre etasjer, med bad i både første og andre etasje - en stor fordel for familier med aktive dager. Hovedetasje inneholder entré, vaskerom, gang, bad, soverom, stue, kjøkken og trapp ned til kjeller og opp til loft. I andre etasje finner du en lys loftstue, bad, garderoberom, bod og tre gode soverom. Underetasjen er grovkjeller med praktisk lagringsplass og ekstra muligheter etter behov.

Hjemmet er oppgradert med blant annet med tilbygg fra 2007, samt moderniseringer i perioden 2007–2015. Kjøkkenet er romslig og har hvite profilerte fronter, laminat benkeplate og hvitevarer som medfølger i handelen. Begge bad har varme i gulv, flislagt gulv og baderomsplater på vegg. Praktisk vaskerom plassert ved vindfanget, med vaskemaskin som medfølger. Fra bad i 2.etasje går den en sjakt for skittentøy ned til vaskerom i 1.etasje, helt ypperlig for en hektisk familiehverdag. Varmepumpe og vedovn bidrar til både komfort og effektive oppvarmingsmuligheter.

Det må påregnes enkelte bygningsdeler som med tiden vil ha behov for oppgradering eller utskifting. Les mer under "diverse" for å se hvilke punkter og hvorfor punktene har fått tilstandsgrad 3 og 2. Det er også enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten som ikke har blitt vurdert. Disse er også omtalt under punktet "diverse".

Utvendig ble boligen malt sist i 2023 som gir boligen et velholdt og pent uttrykk. Uteområdet gjør hjemmet komplett. Tomten er skrå, pent opparbeidet med plen, prydbusker og rom for lek og avslapning. Fra den store verandaen er det trapp ned til egen gressplen hvor det står en sjarmerende lekestue klar til barnas fantasi. Det står en eldre garasje og vedsjå på eiendommen med behov for oppgradering. Parkering skjer på egen grunn, adkomst er gruset og det er etablert en carport-lignende løsning under veranda for en liten bil.

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

Parkering
Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt. I tilknyting til vedsjå er det en eldre garasje med vedlikeholdsbehov som i dag brukes mest til lagring. Under verandaen finnes det plass til en mindre bil under tak, det ble satt opp spilevegg i 2024 på ene siden slik at det blir en carport-lignende løsning.

Modernisering og påkostninger
2025
Ny fiberkabel fra Telenor.

2024
Byttet gulv i gangen i 2.etasje og på det ene soverommet.
Spilevegg under veranda montert. Beiset i 2025.
Bygd ut søppelskur.

2023
Boligen ble utvendig malt.
Brannstige montert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å

merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett i 1. etg. bad. Byttet ny kran, blandebatteri, termostat til boblebad på bad i 2. etg. Faglært arbeid utført av Svendsen rør. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Totalrenovering av bad i både 1. og 2. etasje. 1. etg. i 2008 og 2. etg. i 2012 Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012. (Ref. tidligere eier)
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eier har hatt totalrenovering av huset, samt påbygd to ganger, nytt tak, drenering, bygget stor terrasse, bygget lekestue osv. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015. (Ref. tidligere eier)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014 (Ref. tidligere eier).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg er renovert fra 2007/2014. Byttet hovedinntak, lagt opp til 3 faset strøm. Nytt sikringsskap. Usikker når tid det ble installert. Ny måler i 2018, Av Finnsnes rør og elektro AS. Faglært arbeid utført av: Usikker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018. (Ref. tidligere eier)
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 04.02.2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyet alt av kloakkrør i kjeller, under huset og på utsiden av huset. Helt ned til hovedvei. Faglært arbeid utført av Entrepenør i Tromsø og O.J. MAskin & Transport. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021. (Ref. tidligere eier)

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, ufaglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Arbeid som er utført: Påbygd i 1969 og i 2007 (to ganger i 2007). Hele boligen er omfattende renovert i perioden 2007 - 2015. Gravearbeid og bytting av avløpsrør var ferdig i 2021/22 Arbeid utført av Usikker og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015. (Ref. tidligere eier)

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Påvist sprekk i grunnmur.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 24.08.2023.

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? Tilstandsrapport utført 24.08.2023

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Tom Christer Solli

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

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

Taktekking TG2
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Nedløp og beslag TG3
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har tømmerkonstruksjon, tilbygde deler har bindingsverk. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med opplett med taktro av trobord. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjon/Loft tilbygg TGIU
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Tilfeldig inspiserte vinduer er datert perioden 2007-2012.

Vinduer underetasje TG2
Underetasjen har trevinduer med koblet glass.

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

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

Balkong TG3
Balkong med adkomst fra gangen på loftet. Utkraget balkong er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

Innvendige overflater TG2
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Tidligere salgsoppgave opplyser om at innvendige overflater ble omfattende oppusset og ombygd i perioden 207-2015.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.

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

Pipe og ildsted TG3
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Rom Under Terreng TG2
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Innvendige trapper TG2
Boligen har malt tretrapp opp til loftet og betongtrapp ned til kjelleren.

Innvendige dører TG1
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Det er påvist bruksmerker som er malt over.

Vaskerom - Generell TG3
Vaskerommet har malte plater og baderomsplater på veggene, malt betong og sponplate på gulvet og malt plater i tak. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave opplyser om at vaskerommet ble pusset opp i 2014.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved vaskerommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Bad 1.etasje - Generell
Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Bad 1.etasje - Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Bad 1.etasje - Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 3 mm.

Bad 1.etasje - Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad 1.etasje - Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Bad 1.etasje - Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1.etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom tg0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerommet mot dusjkabinettet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåling i tilgjengelig svill fra trappen ble målt til 11. Ved hulltaking fra vaskerommet ble det påvist flere lag med kledning mot badet, dette kan påvirke måleresultatet. Det ble i tillegg målt i tilgjengelig svill ved trappen, målingen ved trappen viser 11 vektprosent. Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Bad 2.etasje - Generell
Badet på loftet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, badekar og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon. Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

Bad 2.etasje - Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Bad 2.etasje - Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.

Bad 2.etasje - Sluk, membran og tettesjikt TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad 2.etasje - Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Bad 2.etasje - Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2.etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra garderoben mot servanten . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Kjøkken - Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro og stekeovn. Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Kjøkken - Avtrekk TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber med plastkappe. Det er besiktet i rørskapet.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast og støpjernsrør.

Ventilasjon TG1
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral TG2
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden i underetasjen. Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg TG3
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.
"Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
3. 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 åpninger i sikringsskapet, løst deksel på bryter til soverommet samt av det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å
sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
Kostnadsestimat: Under 20 000
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

Utstyr for varsling og slukking av brann TG3
Røykvarslere og håndslokker.
"Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Håndslokkeren er av pulverapparat på 2 kg, dette tilfradstiller ikke kravet til håndslokker i bolig.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggegrunn TG1
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG1
Dreneringen er fra 2014. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014 (Ref. tidligere eier). Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i betongstein. Deler av tilbygg står på pilarer.

Forstøtningsmurer TGIU
Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold TGIU
Boligen ligger i skrånede terreng.

Garasje
Byggeår: 1952, tidligere salgsoppgave opplyser om byggeår 1952 på bod og tilbygd garasje i 1981. Frittliggende bod og garasje med vedlikeholdsbehov. Gulv av betong. veggene har bindingsverkkonstruksjon kledd med liggende og stående kledning. taket har saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre
Det medfølger hvitevarer på kjøkken; kjøleskap, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. I tillegg medfølger vaskemaskin på vaskerom.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Energiattest er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Vedfyring, varmepumpe og øvrig elektrisk oppvarming.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 883,-pr. 2025

Inkluderer: Vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.
Oppgitt beløp er estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan derfor avvike noe fra opplyst.
Kommunale avgifter faktureres per kvartal.

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

- TV og internett/fiber fra Telenor kr 1000,- pr mnd.

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen adkomst må påregnes. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 087,- pr. 01.01.2025
Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 799 229,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 196 915,- 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
Eika forsikring. Polisenr: 7551825

TV/Internett
Selger har avtale med Telenor for TV og fiber for kr 1000,- per måned. Det er også lagt fiberkabel fra Signal til boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 019 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet boligtomt med direkte tilknytning til gang- og sykkelvei og gangavstand til sentrumsfunksjoner på Silsand. Tomta ligger i skrående terreng og er opparbeidet med gressplen og beplantninger, samt gruset adkomst med biloppstillingsplasser. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse for veibeskrivelse fra din posisjon.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hjemmet ligger svært sentralt til på Silsand med alt du behøver i hverdagenn og kort vei over til Finnsnes for flere bymessige fasiliteter. Nylig oppført gang- og sykkelsti gjør det enkelt å komme seg til både skole, barnehage, butikk, fritidsaktiviteter og daglige ærend på Silsand, øst for hjemmet. Mot vest går gang- og sykkelstien helt til Senja Storhall med gode idretts- og aktivitetstilbud, perfekt for aktive barn og unge. Rett nedenfor hjemmet finner du nærmeste bussholdeplass slik at du kan komme deg med rutebuss til kollektivknutepunktet på havneterminalen på Finnsnes eller stige på flybussen når du skal ut å reise. Fra Finnsnes sentrum kan du bl.a. kan reise videre med buss, hurtigbåt eller hurtigrute.

Området rundt byr på flotte friluftsmuligheter. Det er kort vei til Silsandhallen med et variert tilbud for barn og i Silsandmarka finner du oppkjørt lysløype som snor seg gjennom vakker og variert terreng. Her er det populære skiløyper om vinteren og fine turstier om sommeren. Ikke langt fra startpunktet finner du også Storvatnet, et populært badeområde med bålplass og sittegrupper for store og små. På Silsand bor du sentralt, praktisk og familievennlig, med det meste du trenger innen kort rekkevidde.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig, liten lekestue og frittstående vedsjå/garasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste holdeplass for buss "Langneset" ligger rett nedenfor hjemmet. Besøk https://svipper.no/ eller last ned Svipper-appen for nærmere informasjon om offentlig kollektivtransport i området og planlegg reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Furumoen barnehage (1-5 år)
Silsand barnehage (1-5 år)
Asphaugen friluftsbarnehage (1-5 år)
Silsand barneskole (1-7 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det fremkommer av matrikkelbrev at boligen ble tatt i bruk i 1953.

Det forefinnes ikke byggegodkjente tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen fra oppføringstidspunktet. Boligen ble bygget før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965. De kommunale arkivene er derfor ofte mangelfulle fra perioden før loven trådte i kraft. På grunn av manglende byggegodkjente tegninger kan ikke megler vurdere om dagens bruk (for opprinnelig del av boligen) er i henhold til gitte godkjenninger. Megler gjør oppmerksom på at byggetegninger for tilbygg, viser også benevnelse på bruk av rom på opprinnelig del av huset. Disse rommene kan ikke verifiseres eller vurderes opp mot dagens bruk, da det kun er tilbygg som er søkt og byggegodkjent hos kommunen.

Det ble gjort et tilbygg på huset i 1970, hvor tilbygget gjelder i første etasje: soverom med klesbod, bad, wc, gang, yttergang og kott, som fremkommer av byggegodkjente tegninger datert 17.03.1970. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse datert 03.10.1970.

I 1983 ble det bygget på veranda på vestsiden av huset. Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 29.08.1983. Denne samsvarer delvis med dagens bruk, dagens bruk viser at den er bygget ut også på sydsiden av huset. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

I 2007 ble huset bygget ut ytterligere med følgende: stue og loftstue (1. og 2. etasje) og tilbygg vindfang (1. etasje). Dette fremkommer av byggegodkjente tegninger datert 14.06.2007. Tegningene stemmer overens med dagens bruk med unntak av at taket til vindfanget går lengre ut over inngangspartiet enn framvist på tegninger på østsiden av huset. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Slike fasademessige endringer er søknadspliktige.

Vedsjå/garasje:
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger eller

brukstillatelse/ferdigattest av vedsjå fra byggeår. Takstmann har i sin rapport estimert byggeår til 1952 for sjå. Megler gjør oppmerksom på at byggeår kan avvike noe. Det ble i 1981 gjort tilbygg på vedsjå med garasje. Det foreligger byggegodkjente tegninger av fasade datert 23.09.1981 det foreligger ikke byggegodkjent plantegning. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tiltaket.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Det er privat adkomst fra offentlig vei. En mindre del av adkomsten går over hovedbølet (gbnr 59/3) med tinglyst veirett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av følgende reguleringsplaner:
- "Reguleringsendring for felles avkjørsel, lekeplass, tomtestørrelser i felt B10 i reguleringsplan Silsand mellom, Silsand" med plan ID 174-1. Arealfordeling: 98 m² er avsatt til Boliger.
- "Reguleringsendring for fortau i flere reguleringsplaner på Silsand" med plan ID 194. Arealfordeling: 21 m² er avsatt til Boliger.
- "Reguleringsplan Silsand mellom" med plan ID 51. Arealfordeling: 898 m² er avsatt til Boliger, 1 m² til Anlegg for lek.
- "Reguleringsplan fortau og busslommer RV 86 ESSO - Silsand sør" med plan ID E194. Arealfordeling: 2 m² er avsatt til Annen veigrunn.

Kommuneplaner under arbeid:
- "Kommunedelplan for de bynære områder" med plan ID 201601.
- "Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune" med plan ID 202103.

Kontakt megler for å få planene utlevert. Planene kan også lastes ved via https://arealplaner.no/.

Konsesjon
Ingen konsesjon.

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

5530/59/33:
25.11.1953 - Dokumentnr: 402339 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:59 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:59 Bnr:383
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:59 Bnr:384
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:59 Bnr:388
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:59 Bnr:390
Beskrivelse: Rett til å legge nødvendig gårds- og kjørevei over hovedbruket, samt vann- og kloakledning.

Servitutten kan utleveres på forespørsel hos megler.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Megler gjør oppmerksom:
- Takstmann har opplyst at; soverom på loftet tilfredsstiller ikke kravet til størrelser til soverom.

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er påvist punktvis lekkasje på takrennen samt nedbøyninger. Det er ikke montert snøfangere på taket der folk kan ferdes, til tross for at dette var et krav ved tilbygging av boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning for bortledning av vann fra nedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmur og drenering for å unngå fuktskader og økt belastning på dreneringssystemet. Punktvise lekkasjer og nedbøyninger på takrennen bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og forhindre vannskader på bygningen. Snøfangere bør monteres på takflater der personer kan ferdes, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre personskade eller skade på eiendom.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkong
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen ved innfestingen til rekkverket, noe som svekker både styrke og sikkerhet. Rekkverket er for lavt i

forhold til dagens krav og oppfyller dermed ikke gjeldende forskrifter. Åpningene i rekkverket er heller ikke i samsvar med dagens forskrifter, noe som utgjør en risiko for fallulykker. Tekkingen på balkongen har utettheter som kan føre til vanninntrenging og ytterligere skader. Konstruksjonen har omfattende skjevheter, og ved normal gange oppleves merkbar bevegelse i konstruksjonen, noe som indikerer redusert stabilitet.
Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler at hele konstruksjonen rives og bygges opp på nytt. Balkongen må ikke benyttes før den er utbedret, da dagens tilstand utgjør en betydelig risiko for personskade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut for å gjenopprette styrke og sikkerhet. Rekkverkets høyde og åpninger må utbedres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, slik at risikoen for fallulykker reduseres. Tekkingen på balkongen må utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen. Konstruksjonen bør forsterkes og rettes opp for å sikre tilstrekkelig stabilitet og forhindre ytterligere bevegelser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er ikke tilstrekkelig antall synlige sider av pipen, da pipen er tildekket av kjøkkeninnredning på én side. Det er påvist riss og løs murpuss på pipen i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Det bør sørges for at pipen gjøres tilgjengelig for inspeksjon på alle sider, samt at riss og løs murpuss utbedres. Konsekvensen av utilstrekkelig tilgjengelighet og skader på pipen er økt risiko for skjulte skader, redusert brannsikkerhet og mulig forringelse av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vaskerom
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Veggene har malte sponplater og baderomsplater, og gulvet har malt betong og sponplater. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran på vegger eller
gulv, noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning. Det er ikke membran/tettesjikt på gulvet og veggene. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.
Rommet er ventilert med mekanisk vifte. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på både vegger og gulv, samt sørges for tilstrekkelig fall mot sluk, for å sikre at våtrommet tåler normal vannbelastning og oppfyller dagens krav til våtsone. Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt kostbare reparasjoner. En helhetlig oppgradering og prosjektering av våtrommet må gjennomføres for å redusere risikoen for fremtidige skader.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad 1.etasje - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp og økt risiko for skjulte feil eller mangler. Det er påvist utettheter i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis. Det er ikke benyttet aluminiumslist, noe som gjør det vanskelig å oppnå en tett overgang mellom baderomsplatene og tettesjiktet til gulvet. Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran. Membranen er rynkete, noe som gjør at toppene er utsatt ved vask. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluket er plassert under dusjkabinettet og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt for å redusere usikkerheten rundt konstruksjonen og risikoen for skjulte feil eller mangler. Utettheter i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis må utbedres, og det bør vurderes å montere aluminiumslist for å sikre en tett overgang og hindre fuktinntrengning. Ikke-fagmessig utførelse av membran rundt sluk må utbedres for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales å forbedre tilgangen til sluket for inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle problemer kan oppdages og utbedres i tide. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er passert, bør det vurderes utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med dagens materialvalg.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.
"Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
3. 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 åpninger i sikringsskapet, løst deksel på bryter til soverommet samt av det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å
sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.
Kostnadsestimat: Under 20 000
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

Utstyr for varsling og slukking av brann
Røykvarslere og håndslokker.
"Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja. Håndslokkeren er av pulverapparat på 2 kg, dette tilfradstiller ikke kravet til håndslokker i bolig.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei
Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Taktekking
Vurdering av avvik: Taktekkingen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne bygningsdelen nærmere. Ifølge tidligere salgsoppgave er det noen ujevnheter/bulker i endene av platene mot kilrennen. Manglende inspeksjon skyldes snødekke på taket, som gjør det umulig å gjennomføre nærmere kontroll på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas en ny inspeksjon av taktekkingen når snøen er borte, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden og eventuelle skader eller ujevnheter. Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader eller feil kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Deler av kledningen er ikke ventilert. Der kledningen er ventilert, er det ikke montert musesperre i nedkant av kledningen. Kledningen og detaljer er stedvis værslitt og ikke tilstrekkelig behandlet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon bak kledningen og montere musesperre i nedkant for å hindre skadedyr i å komme inn. Kledningen og detaljer bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å redusere risikoen for råte, fuktskader og forringelse av fasaden.

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist begrenset ventilasjon. Det er registrert fuktmerker og svertesopp ved tilbygget, noe som tyder på høyt fuktnivå. Det har ikke vært mulig å inspisere kaldloftet over tilbygget, da inspeksjonsluken ikke er stor nok. Fuktmålinger i taktro på opprinnelig del viser verdier mellom 15 og 20,6, noe som ligger i området hvor det kan oppstå fuktskader. Det er utført stikkprøver under isolasjonen, men det er ikke påvist dampsperre på opprinnelig del. Ved luken bak badet er dampsperren punktert. Luftingen til avløpssystemet er avsluttet under takkonstruksjonen med vakuumventil. Ved inspeksjon av taktekkingen er det påvist en del ising på taket, noe som kan skyldes varmetap fra oppvarmede rom til kaldloftet.
Konsekvens/tiltak: Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer, som å endre luftingen i konstruksjonen, må de tiltenkte løsningene prosjekteres for å unngå nye skader som følge av tiltakene. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader, mugg og soppdannelse. Fuktmerker og svertesopp må undersøkes nærmere, og eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Det anbefales å utbedre eller erstatte punktert dampsperre for å sikre at fukt ikke trenger inn i konstruksjonen. Luftingen til avløpssystemet bør føres over tak for å unngå luktproblemer og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Inspeksjonsluken bør utvides slik at det er mulig å foreta fullstendig kontroll av kaldloftet, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Vinduer
Vurdering av avvik: Enkelte vinduer viser tegn til værslitasje.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og

eventuelt utbedring av vinduer med tegn til værslitasje, for å forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader og behov for utskifting av vinduene på sikt.

Vinduer underetasje
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av vinduene i underetasjen er det påvist utilstrekkelig fall på muren under vinduet. Ett vindu har en sprekk, og innerglassene er spikret fast. Det er fuktmerker mellom glassene.
Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler at uisolerter vinduer byttes fremfor å vedlikeholdes. Det bør etableres tilstrekkelig fall på muren under vinduet for å hindre vannansamling og påfølgende fuktskader. Vinduet med sprekk og fastspikret innerglass bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og redusere risiko for ytterligere skader eller varmetap. Fuktmerker mellom glassene indikerer mulig lekkasje eller kondensproblematikk, og det bør iverksettes tiltak for å utbedre dette for å unngå forverring av skader og redusert energieffektivitet.

Dører
Vurdering av avvik: Balkongdøren i 1. etasje har fuktskader i nedkanten av døren. Balkongdøren på loftet har fuktmerker på innsiden, låsen fungerer ikke, og det er montert to tilleggs-låser.
Konsekvens/tiltak: Balkongdørene med fuktskader og fuktmerker bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, varmetap og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Det må påregnes vedlikehold og mulig utskifting av enkelte dører for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Innvendige overflater
Vurdering av avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse på laminatgulvet, samt noe fuktsvelling og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Laminatgulvet bør utbedres for å sikre fagmessig utførelse og forhindre ytterligere fuktsvelling og slitasje. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for skader på gulvet og underliggende konstruksjoner.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger av etasjeskillet på loftet i gangen viser at det er ca 20 mm høydeforskjell på en lengde over to meter. Målinger av etasjeskillet på loftet i loftstuen viser at det er ca 15 mm høydeforskjell på en lengde over to meter.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Konsekvensen av påviste avvik kan være redusert brukstid og økt risiko for skjevheter i gulv, som kan påvirke komfort og brukervennlighet.

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

Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte erfaringsmessig kan medføre fukt- og råteskader. Risikoen skyldes at utforede vegger under terreng har begrensede muligheter for inspeksjon og utlufting, noe som øker sannsynligheten for skjulte skader. Det er ikke mulig å foreta fuktmåling i utforet vegg siden utforingen er veldig smal. I underetasjen er det observert saltutslag på veggen, noe som indikerer
fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv. Det er utført fuktmåling på deleveggen midt i boligen samt på panelveggen mot terreng. Resultatene fra fuktmålingene viser verdier mellom 18,8 og 21,3 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av utforede vegger og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fukt- og råteskader. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppdages tegn til økt fukt eller skadeutvikling, for å unngå omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusere risikoen for sopp- og råteangrep.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker. Rekkverkshøyder bør økes til dagens forskriftskrav for å hindre fallskader, spesielt for barn og eldre. Manglende håndløper og for lave rekkverk medfører økt risiko for personskade ved bruk av trappene.

Bad 1.etasje - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Baderomsplatene er ikke fagmessig montert. Det er ikke montert aluminiumslist i nedkanten av platene, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom baderomsplatene og tettesjiktet på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres aluminiumslist i

nedkanten av baderomsplatene for å sikre en tett overgang mot gulvets tettesjikt. Manglende tetting kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på veggflater.

Bad 1.etasje - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm. Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/terskel for å sikre at vann ledes til sluk. Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader.

Bad 1.etasje - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Bad 2.etasje - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen i taket over badekaret. I tillegg er vannfordelingsskapet plassert i våtsonen, noe som øker risikoen for fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen. Plassering av vannfordelingsskap i våtsone øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, og tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.

Bad 2.etasje - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er mulighet for at vannlekkasje kan forekomme på våtrommet, hvor vann ikke vil ledes til sluk. Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke blir liggende på gulvet. Fliser med bom bør utbedres eller skiftes for å forhindre at vann trenger ned i konstruksjonen og forårsaker fuktskader. Konsekvensen av manglende fall og bom i fliser er økt risiko for vannskader og fuktproblemer i underliggende konstruksjoner.

Bad 2.etasje - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp og økt risiko for skjulte feil eller mangler. Det er ikke tilstrekkelig fuktsikring/membran i kassen til den skjulte toalettsisternen. Dette øker risiko for vannskader på bygningsdeler utenfor badet om det oppstår feil ved rørtilkoblinger eller siternen på toalettet. Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under servanten, da det ikke er fuget rundt rørgjennomføringene. Rørfordelerskapet er plassert i våt sone, og det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i taket over badekaret, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluket er plassert under badekaret og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av våtrommet for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil eller mangler. Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer må utbedres, og det bør fuges rundt rørgjennomføringene under servanten for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Det må etableres tilstrekkelig fuktsikring/membran i kassen til den skjulte toalettsisternen for å redusere risikoen for vannskader på bygningsdeler utenfor
badet ved eventuelle lekkasjer fra rørtilkoblinger eller sisternen. Rørfordelerskapet bør flyttes ut av våt sone, eller det må etableres tilfredsstillende tettesjikt for å redusere risiko for fuktskader. Tettesjiktet i taket over badekaret må utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.

Bad 2.etasje - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Baderomsinnredningen har enkelte fuktsvellinger. Eier opplyser at kranene på servantene er byttet, og at stegefunksjonen til bunnventilene ble koblet ut i forbindelse med dette.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres lokal utbedring av baderomsinnredningen for å hindre videre utvikling av fuktskader. Fuktsvellinger kan føre til redusert levetid og funksjon på innredningen, samt økt risiko for ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

Bad 2.etasje - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

Kjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist fukt- og bruksskader på fronter. Eier opplyser at

dekselet til stekeovnen er skadet, og at mikrobølgeovnens tilstand er ukjent. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Konsekvens/tiltak: Fuktskader og bruksskader på fronter bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av råte. Dekselet til stekeovnen bør repareres eller skiftes for å sikre trygg bruk. Tilstanden til mikrobølgeovnen bør undersøkes nærmere, og hvitevarene bør tilstandsvurderes for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller sikkerhetsproblemer.

Kjøkken - Avtrekk
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og lukt i boligen.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for kobberrørene. Deler av kobberrørene er ufagmessig utført, og rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast. Enkelte rør er frakoblet. Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene ved tilkoblingen av rør-i-rør-systemet. Det opplyses også at utekranen ikke fungerer.
Konsekvens/tiltak: Kobberrørene bør vurderes for utskiftning, og ufagmessig utførte rørinstallasjoner må utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller vannskader. Rørene bør klamres forsvarlig, og frakoblede rør bør fjernes. Utekranen må repareres for å sikre funksjon. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer, driftsstans og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt. Inspeksjon av avløpsrørene har avdekket rust i slukene i underetasjen. Avløpsrøret fra kjøkkenet føres ned til sluk i underetasjen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak for å unngå oppsamling av farlige gasser og sikre korrekt funksjon av vannlåser. Rust i slukene og avløpsrørenes tilstand bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å forhindre lekkasjer og påfølgende fuktskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer.

Varmesentral
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt, sist service utført Termonor datert 03.03.22 og neste service mars 2023.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre regelmessig service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden. Dersom service ikke utføres, øker risikoen for redusert ytelse, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av mistanken har jeg påvist at den er over 20 år samt at den ikke er til tilfredsstillende tilkoblet elektrisk anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser. Det har ikke vært mulig å inspisere pilarene, da det er montert plate ned mot bakken på utsiden, og det er ikke tilstrekkelig adkomst fra underetasjen hvor det tidligere har vært trapp. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av bygningsmessige hindringer. Ved inspeksjon under tilbygget fra underetasjen ble det observert at midten av tilbygget er stablet på klosser oppå betong.
Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen. Det anbefales å fjerne bygningsmessige hindringer slik at pilarene kan inspiseres, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter. Klosser under midten av tilbygget bør fjernes og erstattes med forskriftsmessig fundamentering, for å sikre tilstrekkelig bæreevne og redusere risiko for setningsskader.

Følgende har fått TGIU (ikke undersøkt/tilgjengelig for undersøkelse):

Takkonstruksjon/Loft tilbygg
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og

derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er festet med skruer som viser tegn til rust.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Rekkverkshøyden bør økes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker. Rustne skruer i rekkverket bør byttes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet, og for å unngå svekkelse av konstruksjonen over tid.

Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tidligere salgsoppgave opplyser om forstøtningsmur med stakittgjerde, samt om for lavt gjerde og sprekker i betongen. På befaringsdagen var muren snødekt, og det var derfor ikke mulig å inspisere denne nærmere. Eier opplyser at gjerdet er demontert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmuren når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader som sprekker i betongen og vurdere behov for nytt eller høyere gjerde. Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fallskader og forverring av murens tilstand.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten var snødekt på befaringsdagen, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av terrengforholdene. Det er tydelige tegn til at terrenget har fall mot boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere om terrenget har tilstrekkelig fall bort fra boligen. Konsekvensen av manglende fall kan være økt risiko for vanninntrenging mot grunnmur og fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Øvrige bygningsdeler har fått TG1 eller TG0, les nærmere beskrivelse i vedlagt tilstandsrapport.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Utlegg fotopakke Premium - Foto, drone, videovisning og plantegninger inkl. mva og kjøring. kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 114 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Egenerklæring datert 11.11.2025
Tilstandsrapport datert 04.12.2025 V2
Byggegodkjente tegninger (tilbygg) datert 17.03.1970
Midlertidig brukstillatelse datert 03.10.1970
Byggegodkjente tegninger (tilbygg) datert 29.08.1983
Byggegodkjente tegninger (tilbygg) datert 14.06.2007
Byggegodkjente tegninger (garasje) datert 23.09.1981
Reguleringskart
Grunnkart
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 10. desember 2025

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

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

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Laukhellaveien 39

Nabolaget Silsand søndre - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	7 min 3.7 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	8 min 4.3 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	8 min 4 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	13 min 8.3 km

Offentlig transport

Langneset Linje 350, 351, 352, 355, 360	0 min 0 km
Bardufoss lufthavn	47 min

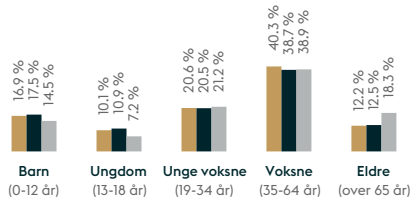
Barnehager

Furumoen barnehage (1-5 år) 98 barn	8 min 0.5 km
Silsand barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.8 km
Asphaugen friluftsbarnehage (1... 53 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Silsand	5 min
Eurospar Finnsnes	3 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	10 min
Silsandhallen	13 min
Family Sports Club Finnsnes	3 min
CrossFit Finnsnes	3 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



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
28-0091/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Laukhellaveien 39, 9303 SILSAND

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Martin Tøllefsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2024

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: 7551825
Forsikret i: Eika

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett i 1. etg. bad. Byttet ny kran, blandebatteri, termostat til boblebad på bad i 2. etg. Faglært arbeid utført av Svendsen rør. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022. Totalrenovering av bad i både 1. og 2. etasje. 1. etg. i 2008 og 2. etg. i 2012 Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012. (Ref. tidligere eier)

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har hatt totalrenovering av huset, samt påbygd to ganger, nytt tak, drenering, bygget stor terrasse, bygget lekestue osv. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015. (Ref. tidligere eier)

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014 (Ref. tidligere eier)

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisk anlegg er renovert fra 2007/2014. Byttet hovedinntak, lagt opp til 3 faset strøm. Nytt sikringsskap. Usikker når tid det ble installert. Ny måler i 2018, Av Finnsnes rør og elektro AS. Faglært arbeid utført av Usikker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018. (Ref. tidligere eier)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 04.02.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornyet alt av kloakkrør i kjeller, under huset og på utsiden av huset. Helt ned til hovedvei. Faglært arbeid utført av Entrepenør i Tromsø og O.J. MAskin & Transport. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021. (Ref. tidligere eier)

---

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Påbygd i 1969 og i 2007 (to ganger i 2007). Hele boligen er omfattende renovert i perioden 2007 - 2015. Gravearbeid og bytting av avløpsrør var ferdig i 2021/22 Arbeid utført av Usikker og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015. (Ref. tidligere eier)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Påvist sprekk i grunnmur.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tillstandsrapport utført 24.08.2023

---

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? Tillstandsrapport utført 24.08.2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0091/25

Tilstandsrapport

Enebolig
Laukhellaveien 39 , 9303 SILSAND
SENJA kommune
gnr. 59, bnr. 33

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 04.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-2018 **Referansenummer:** VO1669

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har tømmerkonstruksjon, tilbygde deler har bindingsverk.
Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med opplett med taktro av trobord.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Underetasjen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.
Altan med adkomst fra stuen.
Balkong med adkomst fra gangen på loftet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Boligen har malt tretrapp opp til loftet og betongtrapp ned til kjelleren.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har malte plater og baderomsplater på veggene, malt betong og sponplate på gulvet og malt plater i tak. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet på loftet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, badekar og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber med plastkappe. Det er besiktet i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden i underetasjen.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.
Røykvarslere og håndslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2014.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Deler av tilbygg står på pilarer.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i skrånede terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	239 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

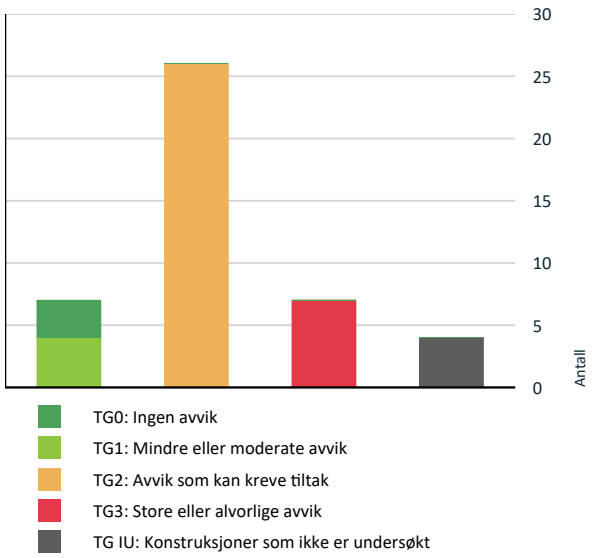
Enebolig

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

Altanen fra stuen er bygget større en byggemeldte tegninger. Vinduene og døren er ikke tegnet inn på underetasjen på tegninger. Det foreligger ikke plantegning av underetasjen.

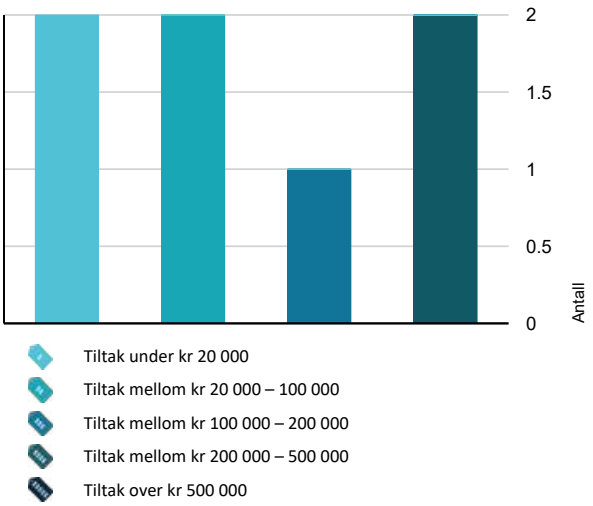
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med takseringen er salg av eiendom.
Oppdragsgiver er Martin Tøllefsen, som også er hjemmelshaver.
Det foreligger tidligere dokumentasjon i form av tilstandsrapport fra Fokustakst datert 19.09.2023.
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. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode
Verdien fastsettes etter sammenligningsmetode.

Habilitet
Takstingeniør: Tom Christer Solli
Tom Christer Solli er utdannet byggmester og takstingeniør og er under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.
Det er ikke tidligere utført oppdrag for eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent.
Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet.

Takstingeniøren er uavhengig.
Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk Taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger
Befaring er gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom.
Værforhold: Oppholdsvær
Temperatur: -5°C
Lysforhold: Normale
Boligen var umøblert.
Hjemmelshaver var til stede under store deler av befaringen.

Dokumentasjon og kilder
Det er benyttet et omfattende sett med kilder, inkludert:
•Reguleringsplanforslag og plankart, kommuneplan, ledningskart og eiendomskart
•Matrikkelrapport
•Skredrapport og VA-rapport
•Situasjonsplan og godkjente byggetiltak (tilbygg, garasje, mv.)
•Eiendomsskatt, gebyrdata og legalpant
•Egenerklæring fra hjemmelshaver
•Tidligere tilstandsrapport (Fokustakst, 19.09.2023)

Viktig informasjon til brukerne av rapporten
Rapporten er gyldig i 12 måneder, og gyldigheten verifiseres via QR-kode på forsiden.

Spesifikke risikoer og spesielle forhold
Det tas spesifikt forbehold om §2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak – Taket er snødekt på befaringsdagen, det må gjøres undersøkelser når taket er snøfritt.
Det tas spesifikt forbehold om §2-10 Loft – Kaldloftet er gjenbygget over gangen i 1. etasjen, det må gjøres ytterligere undersøkelser.
Det tas spesifikt forbehold om §2-16 Grunnmur og fundamenter – Det er ikke mulig å ispisere pilarer til tilbygget på befaringsdagen da utvendig side er tildekket og det er ikke

Sammendrag av boligens tilstand

tilgang via underetasje. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Viktig informasjon
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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det er påvist punktvis lekkasje på takrennen samt nedbøyninger.

Det er ikke montert snøfangere på taket der folk kan ferdes, til tross for at dette var et krav ved tilbygging av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkong Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen ved innfestingen til rekkverket, noe som svekker både styrke og sikkerhet.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og oppfyller dermed ikke gjeldende forskrifter. Åpningene i rekkverket er heller ikke i samsvar med dagens forskrifter, noe som utgjør en risiko for fallulykker.

Tekkingen på balkongen har utettheter som kan føre til vanninntrenging og ytterligere skader.

Konstruksjonen har omfattende skjevheter, og ved normal gange oppleves merkbar bevegelse i konstruksjonen, noe som indikerer redusert stabilitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig antall synlige sider av pipen, da pipen er tildekket av kjøkkeninnredning på én side.

Det er påvist riss og løs murpuss på pipen i underetasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på loftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann Gå til side

Røykvarslere og håndslokker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Veggene har malte sponplater og baderomsplater, og gulvet har malt betong og sponplater. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran på vegger eller gulv, noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning.

Det er ikke membran/tettesjikt på gulvet og veggene.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.

Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er påvist utettheter i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis. Det er ikke benyttet aluminiumslist, noe som gjør det vanskelig å oppnå en tett overgang mellom baderomsplatene og tettesjiktet til gulvet.

Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran. Membranen er rynkete, noe som gjør at toppene er utsatt ved vask.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket er plassert under dusjkabinettet og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er festet med skruer som viser tegn til rust.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tidligere salgsoppgave opplyser om forstøtningsmur med stakittgjerde, samt om for lavt gjerde og sprekker i betongen.
På befaringsdagen var muren snødekt, og det var derfor ikke mulig å inspisere denne nærmere.
Eier opplyser at gjerdet er demontert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten var snødekt på befaringsdagen, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av terrengforholdene. Det er tydelige tegn til at terrenget har fall mot boligen.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne bygningsdelen nærmere.

Ifølge tidligere salgsoppgave er det noen ujevnheter/bulker i endene av platene mot kilrennen.

Manglende inspeksjon skyldes snødekke på taket, som gjør det umulig å gjennomføre nærmere kontroll på befaringstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Deler av kledningen er ikke ventilert. Der kledningen er ventilert, er det ikke montert musesperre i nedkant av kledningen.
Kledningen og detaljer er stedvis værslitt og ikke tilstrekkelig behandlet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist begrenset ventilasjon. Det er registrert fuktmerker og svertesopp ved tilbygget, noe som tyder på høyt fuktnivå. Det har ikke vært mulig å inspisere kaldloftet over tilbygget, da inspeksjonsluken ikke er stor nok.

Fuktmålinger i taktro på opprinnelig del viser verdier mellom 15 og 20,6, noe som ligger i området hvor det kan oppstå fuktskader. Det er utført stikkprøver under isolasjonen, men det er ikke påvist dampsperre på opprinnelig del. Ved luken bak badet er dampsperren punktert. Luftingen til avløpssystemet er avsluttet under takkonstruksjonen med vakuumventil.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det påvist en del ising på taket, noe som kan skyldes varmetap fra oppvarmede rom til kaldloftet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer viser tegn til værslitasje.

Utvendig > Vinduer underetasje Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene i underetasjen er det påvist utilstrekkelig fall på muren under vinduet. Ett vindu har en sprekk, og innerglassene er spikret fast. Det er fuktmerker mellom glassene.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdøren i 1. etasje har fuktskader i nedkanten av døren.
Balkongdøren på loftet har fuktmerker på innsiden, låsen fungerer ikke, og det er montert to tilleggs-låser.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse på laminatgulvet, samt noe fuktsvelling og bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Målinger av etasjeskillet på loftet i gangen viser at det er ca 20 mm høydeforskjell på en lengde over to meter.

Målinger av etasjeskillet på loftet i loftstuen viser at det er ca 15 mm høydeforskjell på en lengde over to meter.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte erfaringsmessig kan medføre fukt- og råteskader. Risikoen skyldes at utforede vegger under terreng har begrensede muligheter for inspeksjon og utlufting, noe som øker sannsynligheten for skjulte skader.

Det er ikke mulig å foreta fuktmåling i utforet vegg siden utforingen er veldig smal. I underetasjen er det observert saltutslag på veggen, noe som indikerer fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Det er utført fuktmåling på deleveggen midt i boligen samt på panelveggen mot terreng. Resultatene fra fuktmålingene viser verdier mellom 18,8 og 21,3 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for kobberrørene.
Deler av kobberrørene er ufagmessig utført, og rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast.
Enkelte rør er frakoblet.
Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene ved tilkoblingen av rør-i-rør-systemet.
Det opplyses også at utekranen ikke fungerer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

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

Inspeksjon av avløpsrørene har avdekket rust i slukene i underetasjen. Avløpsrøret fra kjøkkenet føres ned til sluk i underetasjen.

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt, sist service utført Termonor datert 03.03.22 og neste service mars 2023.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av mistanken har jeg påvist at den er over 20 år samt at den ikke er til tilfredsstillende tilkoblet elektrisk anlegget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser.

Det har ikke vært mulig å inspisere pilarene, da det er montert plate ned mot bakken på utsiden, og det er ikke tilstrekkelig adkomst fra underetasjen hvor det tidligere har vært trapp. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av bygningsmessige hindringer.

Ved inspeksjon under tilbygget fra underetasjen ble det observert at midten av tilbygget er stablet på klosser oppå betong.

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

Det er avvik:

Baderomsplatene er ikke fagmessig montert. Det er ikke montert aluminiumslist i nedkanten av platene, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom baderomsplatene og tettesjiktet på gulvet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm.
Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje på våtrommet.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist fukt- og bruksskader på fronter.
Eier opplyser at dekselet til stekeovnen er skadet, og at mikrobølgeovnens tilstand er ukjent. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen i taket over badekaret. I tillegg er vannfordelingsskapet plassert i våtsonen, noe som øker risikoen for fuktskader.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er mulighet for at vannlekkasje kan forekomme på våtrommet, hvor vann ikke vil ledes til sluk.
Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er ikke tilstrekkelig fuktsikring/membran i kassen til den skjulte toalettsisternen. Dette øker risiko for vannskader på bygningsdeler utenfor badet om det oppstår feil ved rørtilkoblinger eller siternen på toalettet.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under servanten, da det ikke er fuget rundt rørgjennomføringene. Rørfordelerskapet er plassert i våt sone, og det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i taket over badekaret, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket er plassert under badekaret og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er avvik:

Baderomsinnredningen har enkelte fuktsvellinger.

Eier opplyser at kranene på servantene er byttet, og at stegefunksjonen til bunnventilene ble koblet ut i forbindelse med dette.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg.	Tilbygg bolig.
2007	Tilbygg.	Tilbygg bolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne bygningsdelen nærmere.

Ifølge tidligere salgsoppgave er det noen ujevnheter/bulker i endene av platene mot kilrennen.

Manglende inspeksjon skyldes snødekke på taket, som gjør det umulig å gjennomføre nærmere kontroll på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas en ny inspeksjon av taktekkingen når snøen er borte, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden og eventuelle skader eller ujevnheter.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader eller feil kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Snødekt tak.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, noe som medfører økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det er påvist punktvis lekkasje på takrennen samt nedbøyninger.

Det er ikke montert snøfangere på taket der folk kan ferdes, til tross for at dette var et krav ved tilbygging av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en løsning for bortledning av vann fra nedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmur og drenering for å unngå fuktskader og økt belastning på dreneringssystemet.

Punktvise lekkasjer og nedbøyninger på takrennen bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og forhindre vannskader på bygningen.

Snøfangere bør monteres på takflater der personer kan ferdes, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på takrennenedløp som er avsluttet med utkaster ved grunnmur.



Eksempel på takrennenedløp som er avsluttet med utkaster ved grunnmur.



Eksempel på punktvis lekkasje.



Nedbøyning på takrennen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon, tilbygde deler har bindingsverk. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av kledningen er ikke ventilert. Der kledningen er ventilert, er det ikke montert musesperre i nedkant av kledningen.
Kledningen og detaljer er stedvis værslitt og ikke tilstrekkelig behandlet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon bak kledningen og montere musesperre i nedkant for å hindre skadedyr i å komme inn.

Kledningen og detaljer bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å redusere risikoen for råte, fuktskader og forringelse av fasaden.

Tilstandsrapport



Eksempel på hvor kledningen er ventilert men det ikke er montert musesperre.



Eksempel på hvor kledningen ikke er ventiler.



Eksempel på værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med opplett med taktro av trobord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist begrenset ventilasjon. Det er registrert fuktmerker og svertesopp ved tilbygget, noe som tyder på høyt fuktnivå. Det har ikke vært mulig å inspisere kaldloftet over tilbygget, da inspeksjonsluken ikke er stor nok.

Fuktmålinger i taktro på opprinnelig del viser verdier mellom 15 og 20,6, noe som ligger i området hvor det kan oppstå fuktskader. Det er utført stikkprøver under isolasjonen, men det er ikke påvist dampsperre på opprinnelig del. Ved luken bak badet er dampsperren punktert. Luftingen til avløpssystemet er avsluttet under takkonstruksjonen med vakuumventil.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det påvist en del ising på taket, noe som kan skyldes varmetap fra oppvarmede rom til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer, som å endre luftingen i konstruksjonen, må de tiltenkte løsningene prosjekteres for å unngå nye skader som følge av tiltakene.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader, mugg og soppdannelse.

Fuktmerker og svertesopp må undersøkes nærmere, og eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales å utbedre eller erstatte punktert dampsperre for å sikre at fukt ikke trenger inn i konstruksjonen.

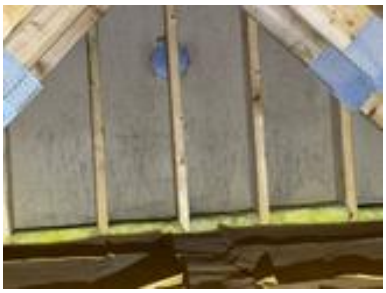
Luftingen til avløpssystemet bør føres over tak for å unngå luktproblemer og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Inspeksjonsluken bør utvides slik at det er mulig å foreta fullstendig kontroll av kaldloftet, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport



Vakumventil som er avsluttet under takkonstruksjon.



Svertesopp/fuktmerker ved tilbygget.



Fuktmåling i taktro ved tilbygget del.

TG kl Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes uten destruktive inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Tilfeldig inspiserte vinduer er datert perioden 2007-2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer viser tegn til værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av vinduer med tegn til værslitasje, for å forhindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader og behov for utskifting av vinduene på sikt.

Tilstandsrapport



Værslitt vindu.

TG 2 Vinduer underetasje

Underetasjen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene i underetasjen er det påvist utilstrekkelig fall på muren under vinduet. Ett vindu har en sprekk, og innerglassene er spikret fast. Det er fuktmerker mellom glassene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler at uisolerter vinduer byttes fremfor å vedlikeholdes.
Det bør etableres tilstrekkelig fall på muren under vinduet for å hindre vannansamling og påfølgende fuktskader.

Vinduet med sprekk og fastspikret innerglass bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og redusere risiko for ytterligere skader eller varmetap.

Fuktmerker mellom glassene indikerer mulig lekkasje eller kondensproblematikk, og det bør iverksettes tiltak for å utbedre dette for å unngå forverring av skader og redusert energieffektivitet.



Fuktmerker i mellom glassene.



Sprekk i glasset.



Ikke tilstrekkelig fall på murkanten under vinduet.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren i 1. etasje har fuktskader i nedkanten av døren.
Balkongdøren på loftet har fuktmerker på innsiden, låsen fungerer ikke, og det er montert to tilleggs-låser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdørene med fuktskader og fuktmerker bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, varmetap og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det må påregnes vedlikehold og mulig utskifting av enkelte dører for å opprettholde funksjon og sikkerhet.


Fuktskader i altandøren i 1. etasjen.


Fukmerker på altandøren.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er festet med skruer som viser tegn til rust.

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

Rekkverkshøyden bør økes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Rustne skruer i rekkverket bør byttes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet, og for å unngå svekkelse av konstruksjonen over tid.


Rekkverkshøyden.


Rustne skruer.

TG 3 Balkong

Balkong med adkomst fra gangen på loftet.
Utkraget balkong er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen ved innfestingen til rekkverket, noe som svekker både styrke og sikkerhet.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og oppfyller dermed ikke gjeldende forskrifter. Åpningene i rekkverket er heller ikke i samsvar med dagens forskrifter, noe som utgjør en risiko for fallulykker.

Tekkingen på balkongen har utettheter som kan føre til vanninntrenging og ytterligere skader.

Konstruksjonen har omfattende skjevheter, og ved normal gange oppleves merkbar bevegelse i konstruksjonen, noe som indikerer redusert stabilitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler at hele konstruksjonen rives og bygges opp på nytt. Balkongen må ikke benyttes før den er utbedret, da dagens tilstand utgjør en betydelig risiko for personskade.

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut for å gjenopprette styrke og sikkerhet.

Rekkverkets høyde og åpninger må utbedres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, slik at risikoen for fallulykker reduseres.

Tekkingen på balkongen må utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Konstruksjonen bør forsterkes og rettes opp for å sikre tilstrekkelig stabilitet og forhindre ytterligere bevegelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Tegn til råteskade og utett tekking.


Rekkverkshøyden.


Åpninger i rekkverket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Tidligere salgsoppgave opplyser om at innvendige overflater ble omfattende oppusset og ombygd i perioden 207-2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse på laminatgulvet, samt noe fuktsvelling og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminatgulvet bør utbedres for å sikre fagmessig utførelse og forhindre ytterligere fuktsvelling og slitasje.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for skader på gulvet og underliggende konstruksjoner.


Ufagmessig utførelse av gulvet.


Eksempel på fuktsvelling i gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv mot grunn av betong.

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

Målinger av etasjeskillet på loftet i gangen viser at det er ca 20 mm høydeforskjell på en lengde over to meter.

Målinger av etasjeskillet på loftet i loftstuen viser at det er ca 15 mm høydeforskjell på en lengde over to meter.

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

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

Konsekvensen av påviste avvik kan være redusert brukstid og økt risiko for skjevheter i gulv, som kan påvirke komfort og brukervennlighet.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.
Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.

Tilstandsrapport



Radon aksomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig antall synlige sider av pipen, da pipen er tildekket av kjøkkeninnredning på én side.

Det er påvist riss og løs murpuss på pipen i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør sørges for at pipen gjøres tilgjengelig for inspeksjon på alle sider, samt at riss og løs murpuss utbedres.
Konsekvensen av utilstrekkelig tilgjengelighet og skader på pipen er økt risiko for skjulte skader, redusert brannsikkerhet og mulig forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluke. Riss/ løs puss på pipen.



Pipen er tildekket.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon ofte erfaringsmessig kan medføre fukt- og råteskader. Risikoen skyldes at utforede vegger under terreng har begrensede muligheter for inspeksjon og utlufting, noe som øker sannsynligheten for skjulte skader.

Det er ikke mulig å foreta fuktmåling i utforet vegg siden utforingen er veldig smal. I underetasjen er det observert saltutslag på veggen, noe som indikerer fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Det er utført fuktmåling på deleveggen midt i boligen samt på panelveggen mot terreng. Resultatene fra fuktmålingene viser verdier mellom 18,8 og 21,3 vektprosent. Disse verdiene ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av utforede vegger og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fukt- og råteskader.

Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppdages tegn til økt fukt eller skadeutvikling, for å unngå omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusere risikoen for sopp- og råteangrep.



Tegn til fukttilgang.



Fuktmåling i delevegg.



Fuktmåling i panelvegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til loftet og betongtrapp ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.
Rekkverkshøyder bør økes til dagens forskriftskrav for å hindre fallskader, spesielt for barn og eldre.
Manglende håndløper og for lave rekkverk medfører økt risiko for personskade ved bruk av trappene.



Trappen



Rekkverkshøyde.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Det er påvist bruksmerker som er malt over.



Dørkarmen har mange skruer.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerommet har malte plater og baderomsplater på veggene, malt betong og sponplate på gulvet og malt plater i tak. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tidligere salgsoppgave opplyser om at vaskerommet ble pusset opp i 2014.

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

Veggene har malte sponplater og baderomsplater, og gulvet har malt betong og sponplater. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran på vegger eller gulv, noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning.

Det er ikke membran/tettesjikt på gulvet og veggene.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet.

Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på både vegger og gulv, samt sørges for tilstrekkelig fall mot sluk, for å sikre at våtrommet tåler normal vannbelastning og oppfyller dagens krav til våtsone.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt kostbare reparasjoner.

En helhetlig oppgradering og prosjektering av våtrommet må gjennomføres for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vaskerommet.



Sluk



Eksempel på utette og uegnede materialer i våtsonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling i hulltakingen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplatene er ikke fagmessig montert. Det er ikke montert aluminiumslist i nedkanten av platene, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom baderomsplatene og tettesjiktet på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres aluminiumslist i nedkanten av baderomsplatene for å sikre en tett overgang mot gulvets tettesjikt. Manglende tetting kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på veggflater.



Ufagmessig utførelse av baderomsplatene.



Ufagmessig utførelse av baderomsplatene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 3 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm.
Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannlekkasje på våtrommet.

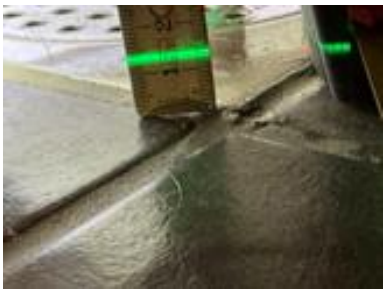
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/terskel for å sikre at vann ledes til sluk.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader.

Tilstandsrapport



Måling ved døren.



Måling ved sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er påvist utettheter i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis. Det er ikke benyttet aluminiumslist, noe som gjør det vanskelig å oppnå en tett overgang mellom baderomsplatene og tettesjiktet til gulvet.

Rundt sluket er det påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran. Membranen er rynkete, noe som gjør at toppene er utsatt ved vask.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket er plassert under dusjkabinettet og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt for å redusere usikkerheten rundt konstruksjonen og risikoen for skjulte feil eller mangler.

Utettheter i overgangen mellom baderomsplater og sokkelflis må utbedres, og det bør vurderes å montere aluminiumslist for å sikre en tett overgang og hindre fuktinntrengning.

Ikke-fagmessig utførelse av membran rundt sluk må utbedres for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å forbedre tilgangen til sluket for inspeksjon og rengjøring, slik at eventuelle problemer kan oppdages og utbedres i tide.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er passert, bør det vurderes utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med dagens materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Eksempel på utettheter.



Eksempel på utettheter.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vaskerommet mot dusjkabinettet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, fuktmåling i tilgjengelig svill fra trappen ble målt til 11. Ved hulltaking fra vaskerommet ble det påvist flere lag med kledning mot badet, dette kan påvirke måleresultatet. Det ble i tillegg målt i tilgjengelig svill ved trappen, målingen ved trappen viser 11 vektprosent.

Årstall: 2025

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling i svill fra trappen.



Fuktmåling fra vaskerommet.

LOFT > BAD

Generell

Badet på loftet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, badekar og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring



Badet på loftet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen i taket over badekaret. I tillegg er vannfordelingsskapet plassert i våtsonen, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen.
Plassering av vannfordelingsskap i våtsone øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, og tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.

Vurdering av avvik:

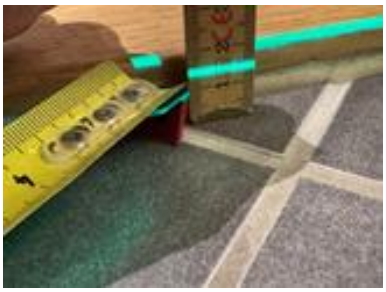
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er mulighet for at vannlekkasje kan forekomme på våtrommet, hvor vann ikke vil ledes til sluk.
Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Noen fliser har bom (hulrom under).

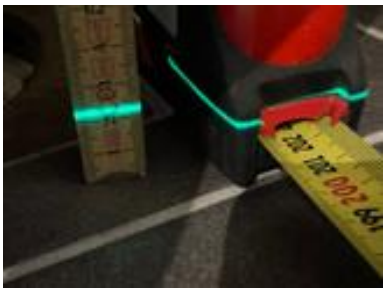
Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke blir liggende på gulvet.
Fliser med bom bør utbedres eller skiftes for å forhindre at vann trenger ned i konstruksjonen og forårsaker fuktskader.
Konsekvensen av manglende fall og bom i fliser er økt risiko for vannskader og fuktproblemer i underliggende konstruksjoner.



Måling ved dør.



Måling ved sluk.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er ikke tilstrekkelig fuktsikring/membran i kassen til den skjulte toalettsisternen. Dette øker risiko for vannskader på bygningsdeler utenfor badet om det oppstår feil ved rørtilkoblinger eller siternen på toalettet.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer under servanten, da det ikke er fuget rundt rørgjennomføringene. Rørfordelerskapet er plassert i våt sone, og det er ikke tilfredsstillende tettesjikt i taket over badekaret, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket er plassert under badekaret og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av våtrommet for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil eller mangler.

Mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer må utbedres, og det bør fuges rundt rørgjennomføringene under servanten for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det må etableres tilstrekkelig fuktsikring/membran i kassen til den skjulte toalettsisternen for å redusere risikoen for vannskader på bygningsdeler utenfor badet ved eventuelle lekkasjer fra rørtilkoblinger eller sisternen.

Rørfordelerskapet bør flyttes ut av våt sone, eller det må etableres tilfredsstillende tettesjikt for å redusere risiko for fuktskader.

Tettesjiktet i taket over badekaret må utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.



Sluk.



Det er ikke fuget rundt avløpsrørene under servanten.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsinnredningen har enkelte fuktsvellinger.

Eier opplyser at kranene på servantene er byttet, og at stegefunksjonen til bunnventilene ble koblet ut i forbindelse med dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres lokal utbedring av baderomsinnredningen for å hindre videre utvikling av fuktskader.
Fuktsvellinger kan føre til redusert levetid og funksjon på innredningen, samt økt risiko for ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktsvelling.



Stengefunksjonen til bunnventilene er koblet fra.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist fukt- og bruksskader på fronter.
Eier opplyser at dekselet til stekeovnen er skadet, og at mikrobølgeovnens tilstand er ukjent. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskader og bruksskader på fronter bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av råte.

Dekselet til stekeovnen bør repareres eller skiftes for å sikre trygg bruk.

Tilstanden til mikrobølgeovnen bør undersøkes nærmere, og hvitevarene bør tilstandsvurderes for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller sikkerhetsproblemer.


Kjøkkeninnredningen.


Eksempel på fuktskade på innredningen.


Eksempel på bruksskade på kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og lukt i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber med plastkappe. Det er besiktet i rørskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for kobberrørene.
Deler av kobberrørene er ufagmessig utført, og rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast.
Enkelte rør er frakoblet.
Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene ved tilkoblingen av rør-i-rør-systemet.
Det opplyses også at utekranen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kobberrørene bør vurderes for utskiftning, og ufagmessig utførte rørinstallasjoner må utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller vannskader.

Rørene bør klamres forsvarlig, og frakoblede rør bør fjernes. Utekranen må repareres for å sikre funksjon.

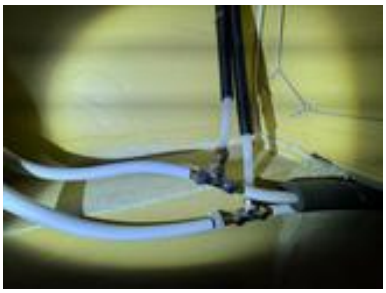
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasjer, driftsstans og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



Rørskapet.



Ufagmessig utførelse, langt mellom klamrene.



Det er ikke montert tettemuffer i enden av varerørene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpjernsrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Inspeksjon av avløpsrørene har avdekket rust i slukene i underetasjen. Avløpsrøret fra kjøkkenet føres ned til sluk i underetasjen.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak for å unngå oppsamling av farlige gasser og sikre korrekt funksjon av vannlåser.

Rust i slukene og avløpsrørenes tilstand bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å forhindre lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer.



Vakumventil montert i vegg/takkonstruksjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt, sist service utført Termonor datert 03.03.22 og neste service mars 2023.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre regelmessig service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden.
Dersom service ikke utføres, øker risikoen for redusert ytelse, driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.



Sist service.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden i underetasjen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av mistanken har jeg påvist at den er over 20 år samt at den ikke er til tilfredsstillende tilkoblet elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.



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 på loftet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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 åpninger i sikringsskapet, løst deksel på bryter til soverommet samt av det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sikringsskapet.



Åpninger i sikringsskapet.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og håndslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Håndslokkeren er av pulverapparat på 2 kg, dette tilfradstiller ikke kravet til håndslokker i bolig.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Håndslokker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2014. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014 (Ref. tidligere eier)

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Deler av tilbygg står på pilarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren har stedvise sprekkdannelser.

Det har ikke vært mulig å inspisere pilarene, da det er montert plate ned mot bakken på utsiden, og det er ikke tilstrekkelig adkomst fra underetasjen hvor det tidligere har vært trapp. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av bygningsmessige hindringer.

Ved inspeksjon under tilbygget fra underetasjen ble det observert at midten av tilbygget er stablet på klosser oppå betong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Det anbefales å fjerne bygningsmessige hindringer slik at pilarene kan inspiseres, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Klosser under midten av tilbygget bør fjernes og erstattes med forskriftsmessig fundamentering, for å sikre tilstrekkelig bæreevne og redusere risiko for setningsskader.


Eksempel på sprekk i grunnmuren.


Eksempel på sprekk i grunnmuren.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Tidligere salgsoppgave opplyser om forstøtningsmur med stakittgjerde, samt om for lavt gjerde og sprekker i betongen.
På befaringsdagen var muren snødekt, og det var derfor ikke mulig å inspisere denne nærmere.
Eier opplyser at gjerdet er demontert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmuren når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader som sprekker i betongen og vurdere behov for nytt eller høyere gjerde.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fallskader og forverring av murens tilstand.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrånede terreng.

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

Tilstandsrapport

Tomten var snødekt på befaringsdagen, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av terrengforholdene. Det er tydelige tegn til at terrenget har fall mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere om terrenget har tilstrekkelig fall bort fra boligen.

Konsekvensen av manglende fall kan være økt risiko for vanninntrenging mot grunnmur og fuktskader i bygningskonstruksjonen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1952

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Tidligere salgsoppgave opplyser om at boden har byggeår 1952 og tilbygd garasje ca 1981.

Beskrivelse
Frittliggende bod og garasje med vedlikeholdsbehov. Gulv av betong. veggene har bindingsverkkonstruksjon kledd med liggende og stående kledning. taket har saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/201 m²

Enebolig: 6 Bod, 3 Gang, Vaskerom, 2 Bad, 4 Soverom, Trapperom, Stue, Kjøkken, Loftstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 4 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Anton Silsands vei 16 ,9303 SILSAND			18-07-2022	2 950 000	**2 875 000**		2 875 000	**27 381**
	102 m²	1992	3 sov						
2	Rogneveien 44 ,9303 SILSAND			26-11-2024	3 750 000	**3 750 000**		3 750 000	**21 802**
	172 m²	1970	5 sov						
3	Laukhellaveien 39 ,9303 SILSAND			18-06-2024	3 690 000	**3 405 000**		3 405 000	**20 890**
	163 m²	1953	4 sov						
4	Fergeveien 17 ,9303 SILSAND			24-06-2025	3 190 000	**3 190 000**		3 190 000	**20 318**
	118 m²	1959	3 sov						
5	Rogneveien 3 ,9303 SILSAND			17-03-2025	3 800 000	**4 000 000**		4 000 000	**19 324**
	180 m²	1960	4 sov						

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.		20 882
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**21 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 520 000**

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	32			32	
1. etasje	97			97	48
Loft	72			72	4
SUM	**201**				**52**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
1. etasje	Gang, vaskerom, gang 2, bad, soverom, trapperom, stue, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, loftstue, bod, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Altanen fra stuen er bygget større en byggemeldte tegninger. Vinduene og døren er ikke tegnet inn på underetasjen på tegninger. Det foreligger ikke plantegning av underetasjen.

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: To av soverom på loftet er ca 6m². Rommene oppfyller kravene til størrelse i byggeforskriften av 15. desember 1949, denne forskriften var ikke gjeldende i Senja/Lenvik på oppføringstidspunktet, men vi legger til grunn at det ble ansett som godhåndverksskikk å bygge soverommene med denne størrelsen. Det anbefales ytterligere kontroll opp mot bygningsmyndigheter om rommenes benevnelse og bruk.
Takhøyden i underetasjen er ca 1.95 meter på det laveste.
Takhøyden i stuen er ca 2,29 meter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	41
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Martin Tøllefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	59	33		0	1019.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Laukhellaveien 39

Hjemmelshaver
Tøllefsen Martin

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 MIX-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 offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Rettigheter på 5530-59/3, 5530-59/383, 5530-59/384, 5530-59/388, 5530-59/390
1953/402339-1/80 BESTEMMELSE OM VEG. 25.11.1953 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:59 BNR:33. Gjelder denne registerenheten med flere.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika	7551825			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	08.12.2025	Mindre tekstendring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

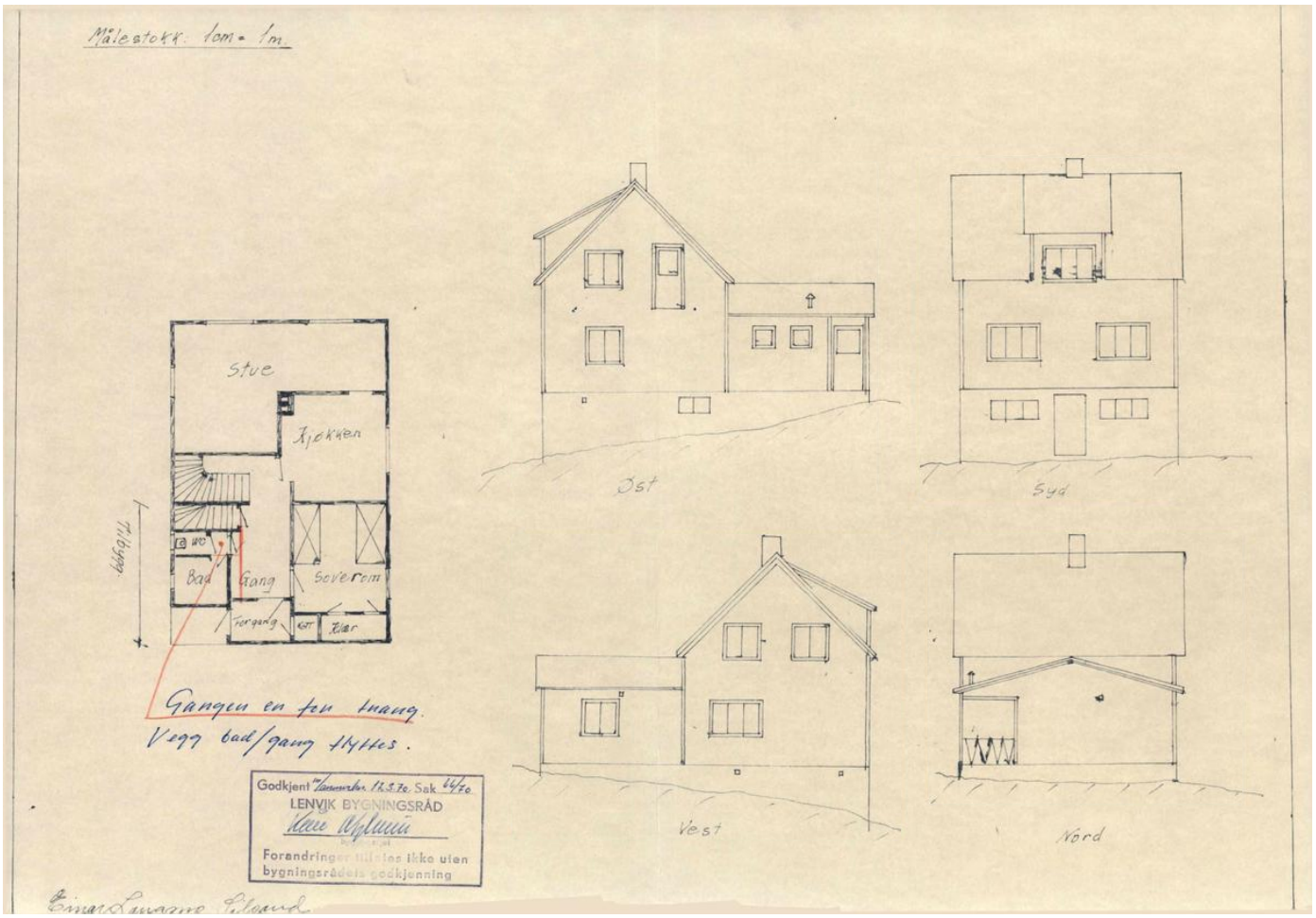
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

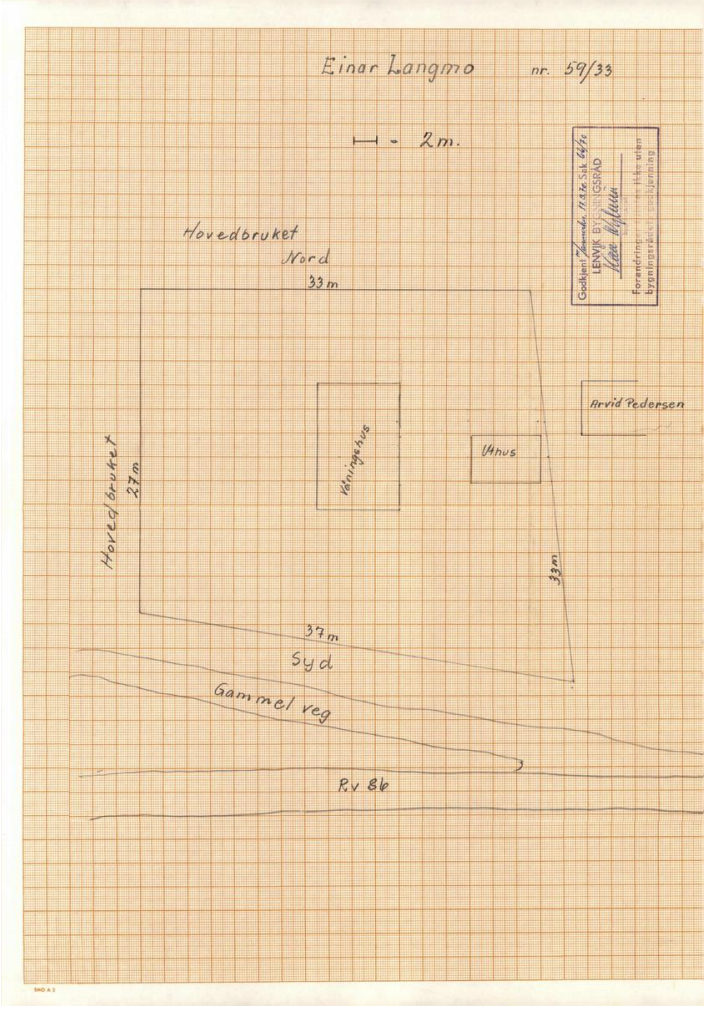
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VO1669

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


Målestokk 1cm = 1m
Stue
Kjøkken
Bad
Gang
Soverom
Forgang
Klar
Inngang
Gangen en fen trang.
Vegg bad/gang flyttes.
Godkjent Tønsberg 12.5.70. Sak 44/70
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning
Einar Langmo Tilsand
Øst
Syd
Vest
Nord


Einar Langmo
nr. 59/33
1 - 2m.
Godkjent Tønsberg 19.8.70. Sak 66/70
LENVIK BYGNINGSRÅD
Hovedbruket
Nord
33m
Arvid Pedersen
Våningshus
Uthus
Hovedbruket
27m
33m
37m
Syd
Gammel veg
R.v 86

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Einar Langmo,
Silsand

Etter besiktigelse foretatt den 3/10-70 gis herved midlertidig brukstillatelse av Tilbygg til bolig på eiendommen Åslund 59/33, Lenvik.

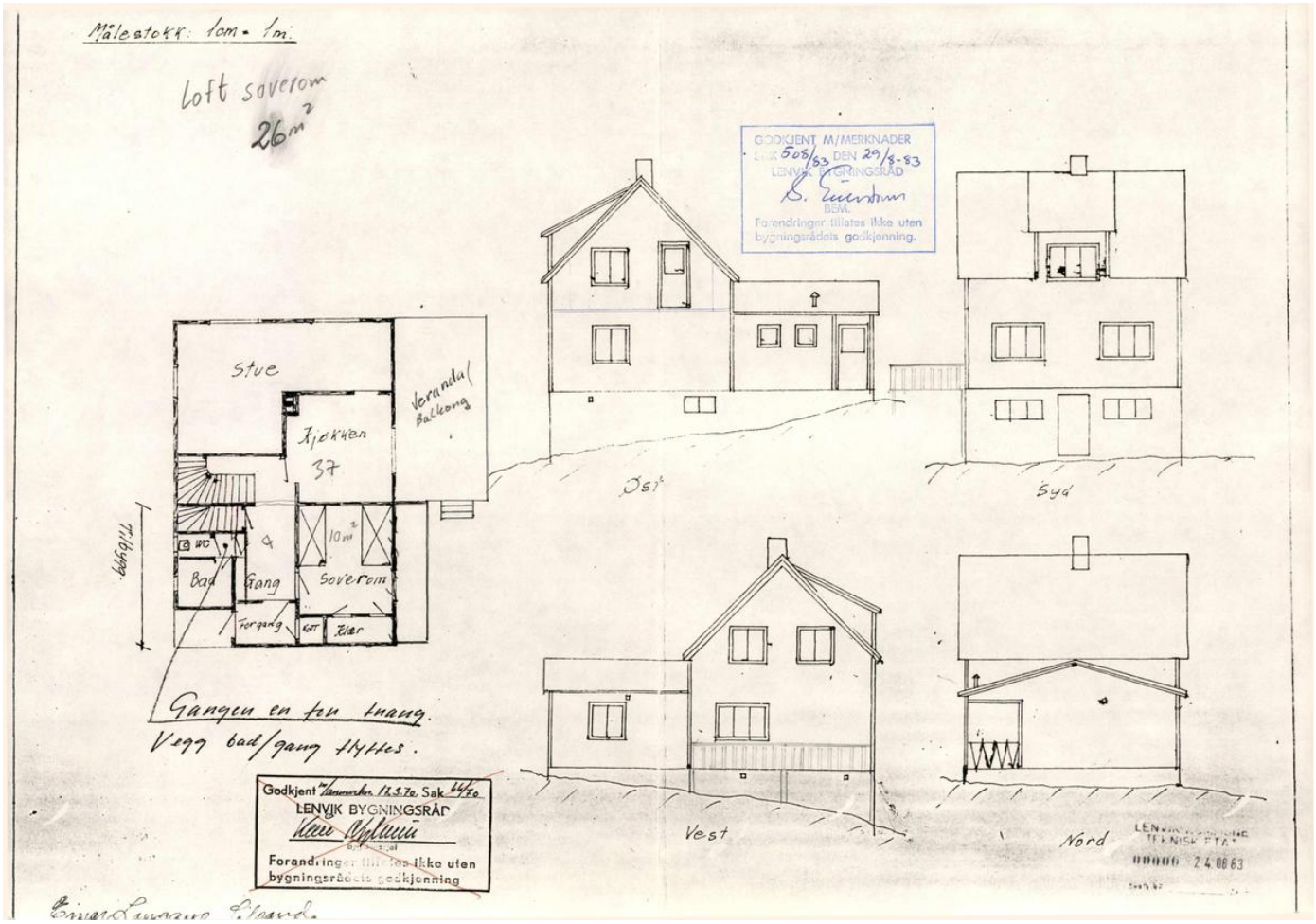
Merknader: —

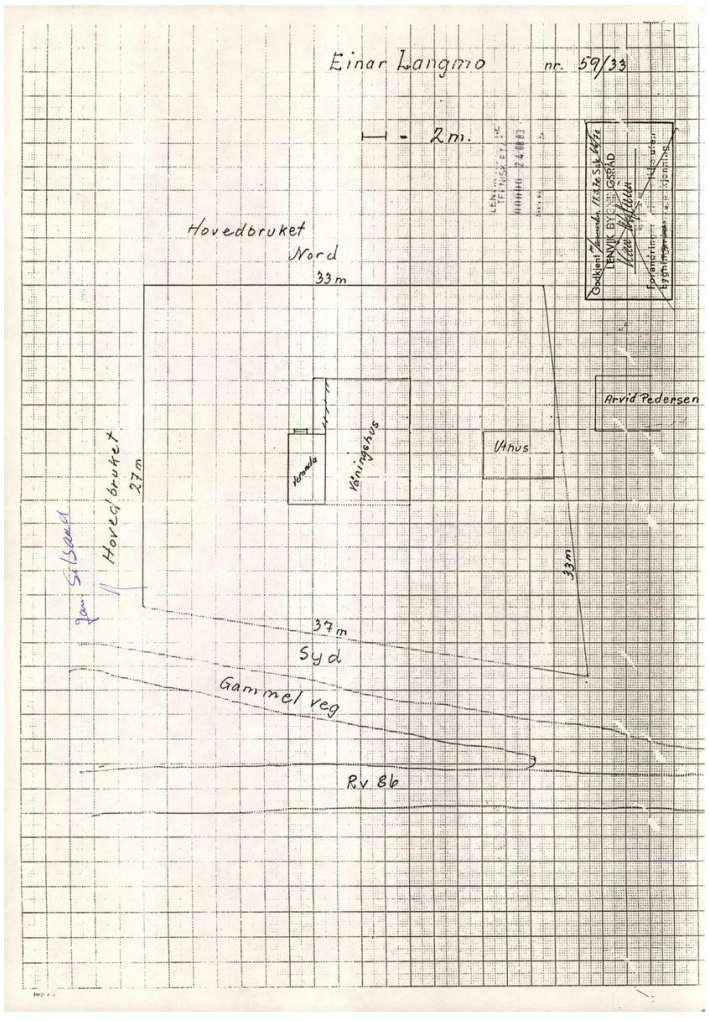
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen —

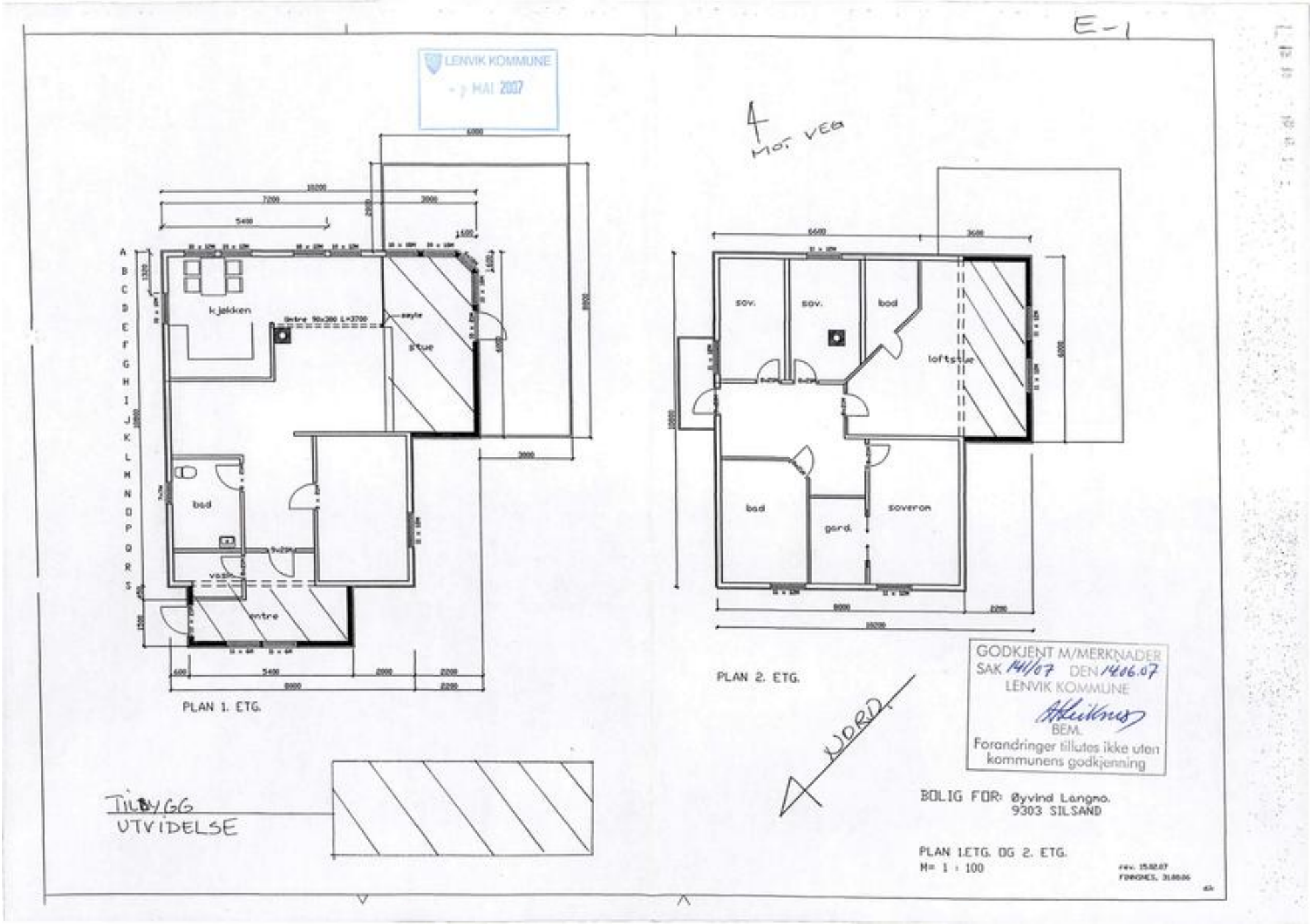
Finnsnes den 3/10-70

Johan E. Hansen

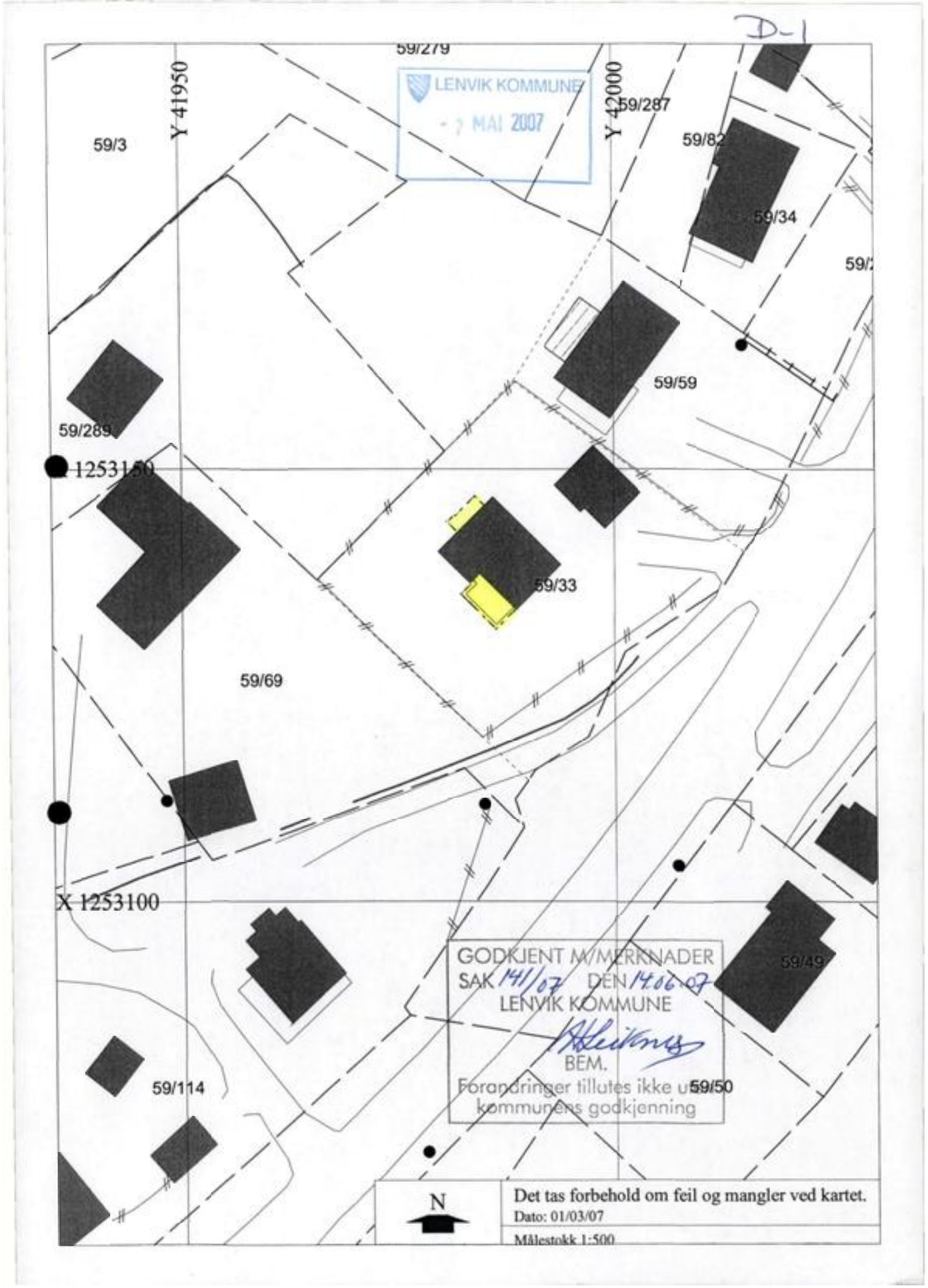
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66


Målestokk: 1cm = 1m
Loft soverom
26m²
GODKJENT M/MERKNADER
LBK 508/83 DEN 29/8-83
LENVIK BYGNINGSRÅD
BEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
Stue
Kjøkken
37
Veranda/
Balkong
WC
Bad
Gang
10m²
Soverom
Forgang
Kott
Klær
Trapp
Gangen en for trang.
Vegg bad/gang flyttes.
Godkjent Tromsø 16.5.72 Sak 44/72
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning
Øst
Syd
Vest
Nord
24 06 83


Einar Langmo nr. 59/33
1 - 2m.
Godkjent Tromsø 16.5.72 Sak 44/72
LENVIK BYGNINGSRÅD
Hovedbruket
Nord
33m
Arvid Pedersen
Uthus
Våningshus
Hovedbruket
27m
Jan Sylvard
33m
37m
Syd
Gammel veg
Rv 86


E-1
LENVIK KOMMUNE
- 7 MAI 2007
MOT VEG
kjøkken
stue
bad
vestre
sov.
sov.
bad
loftstue
bad
gard.
soveron
PLAN 1. ETG.
PLAN 2. ETG.
NORD
TILBYGG
UTVIDELSE
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 141/07 DEN 14.06.07
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning
BOLIG FOR: Øyvind Langno.
9303 SILSAND
PLAN 1.ETG. OG 2. ETG.
M= 1 : 100


LENVIK KOMMUNE
- 7 MAI 2007
TILBYGG
UTVIDELSE
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 141/07 DEN 14.06.07
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Forandringer tillutes ikke uten kommunens godkjenning
BOLIG FOR: Øyvind Langno.
9303 SILSAND
FASADER
M= 1 : 100


D-1
59/279
LENVIK KOMMUNE
- 7 MAI 2007
Y 41950
Y 42000
59/3
59/287
59/82
59/34
59/59
59/289
X 1253150
59/33
59/69
X 1253100
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 141/07 DEN 14.06.07
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning
59/49
59/114
59/50
N
Det tas forbehold om feil og mangler ved kartet.
Dato: 01/03/07
Målestokk 1:500

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....

byggefelt .....

g.nr. 57 ... byggekommune .....

mål ..... b.nr. 33

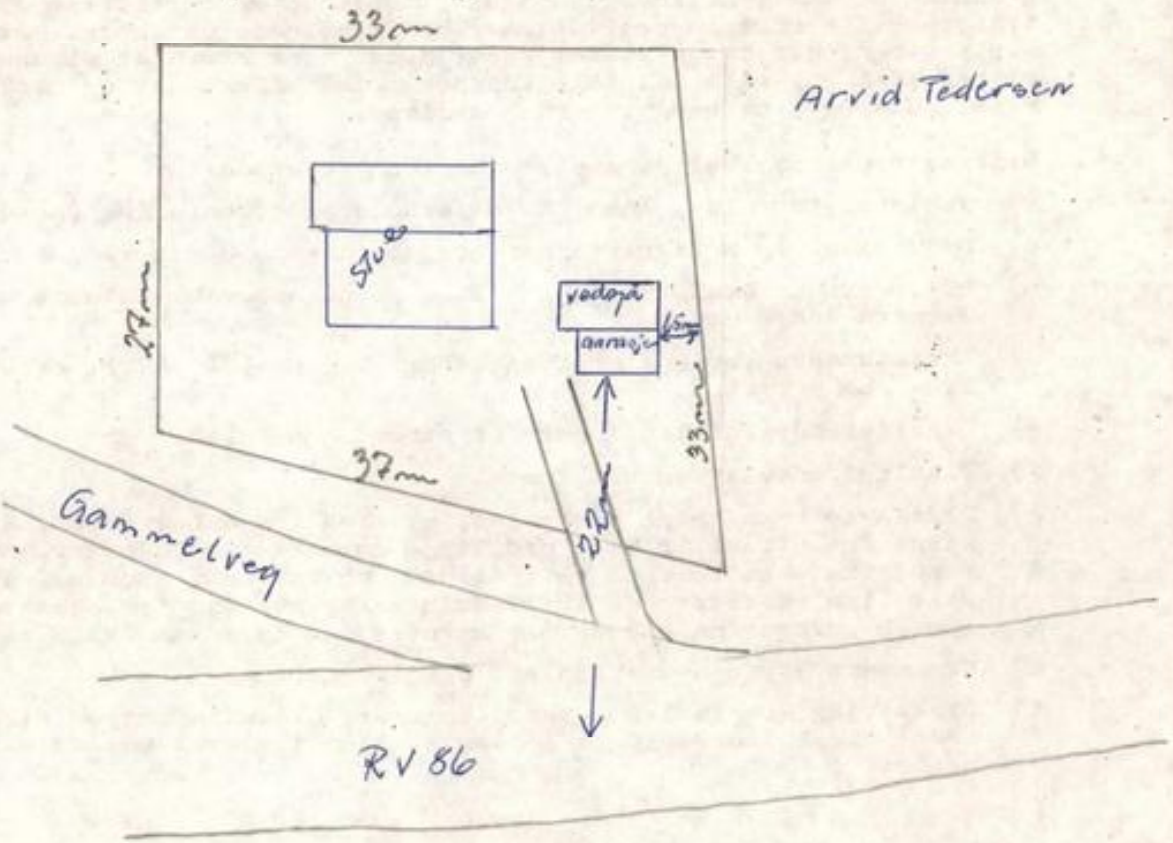
navn Einar Langmo

postadresse 9370 Silsand

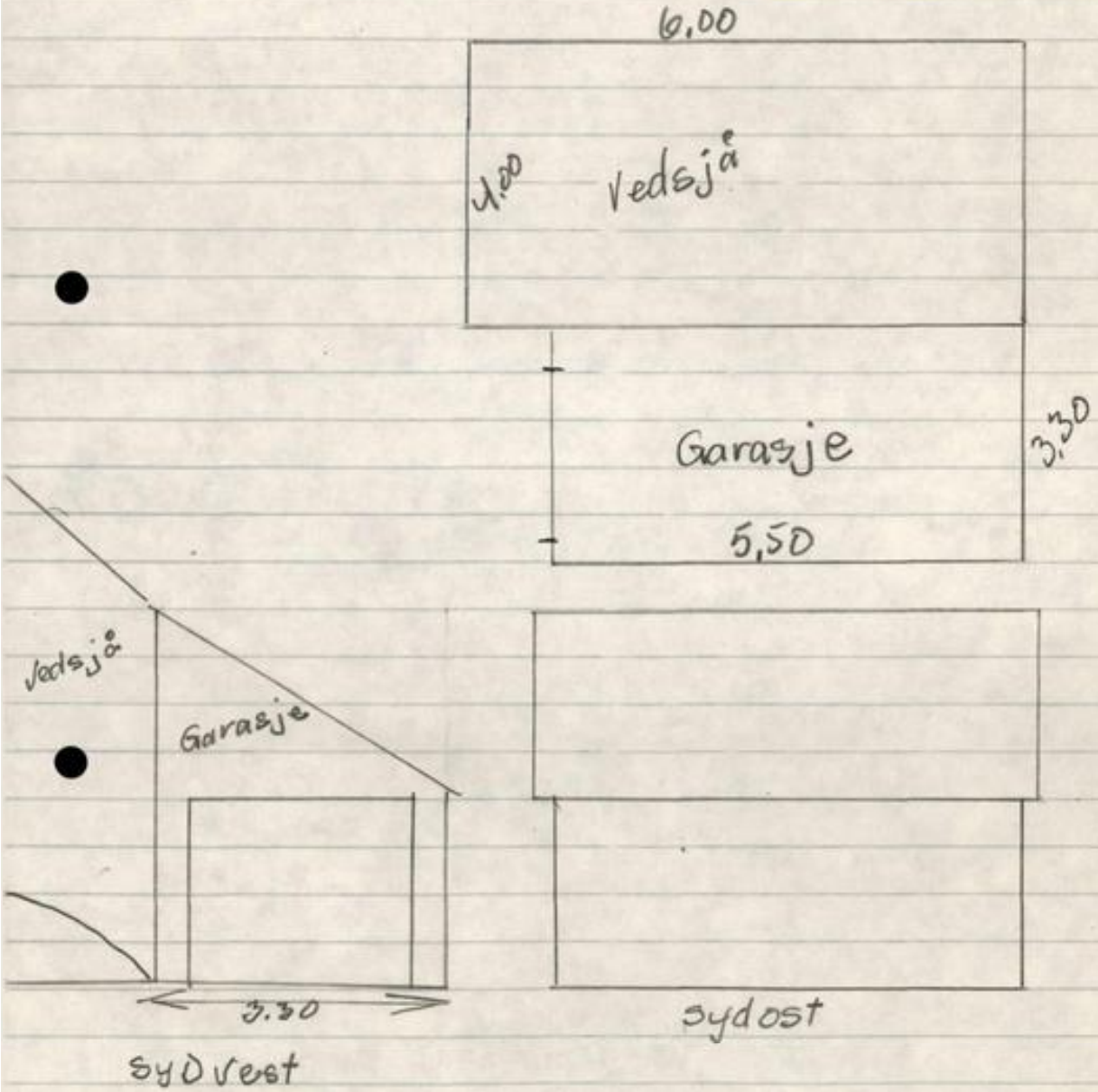
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 569/81 DEN 23/9-81
LENVIK BYGNINGSRÅD
B. Einarsen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00006 11.08.81
ARKIV NR. _____ SAKSB.

Jan Silsand



GODKJENT M/MERKNADER
SAK 564/81 DEN 23/9-81
LENVIK BYGNINGSRÅD
S. Eriksen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.



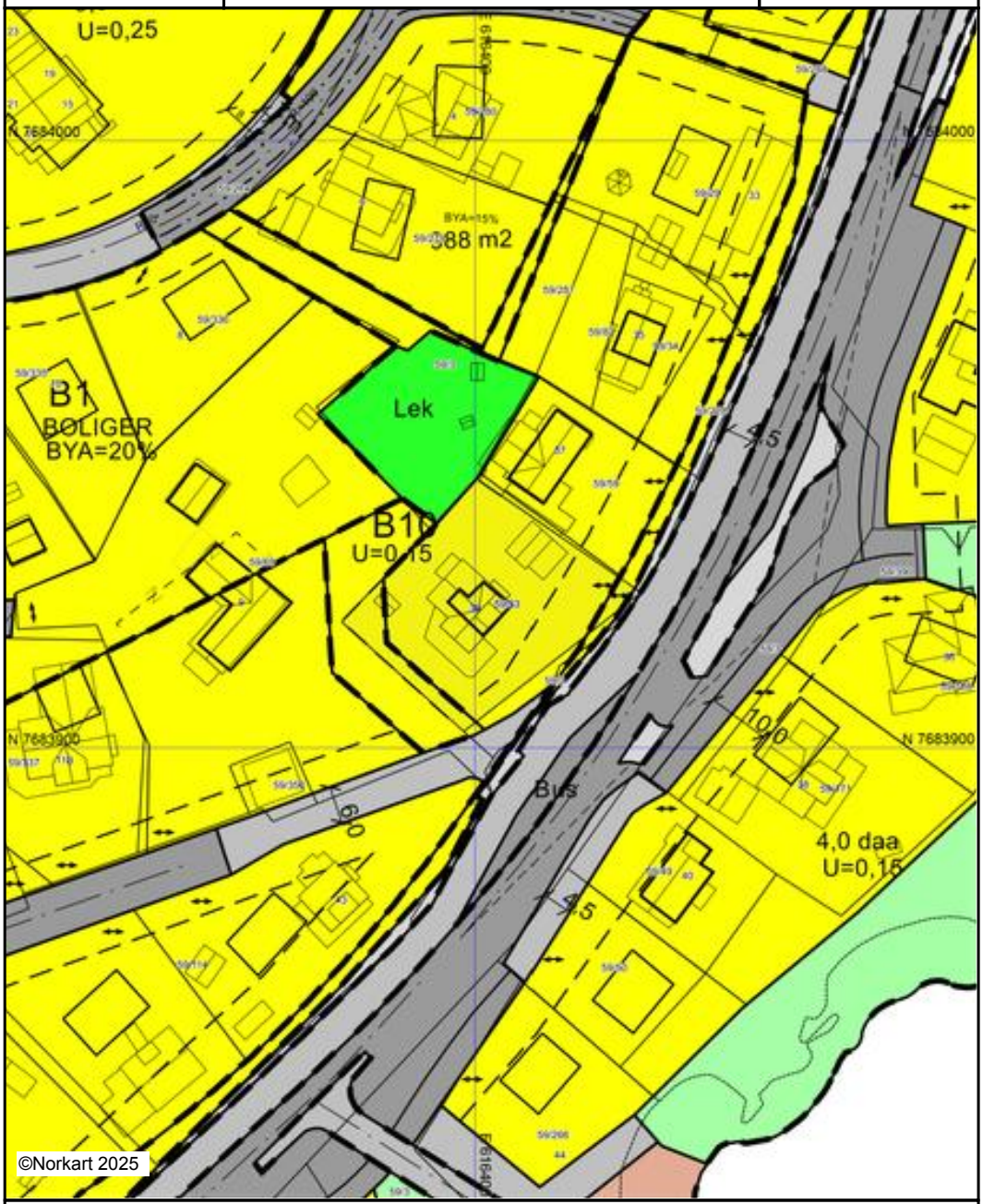
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/33
Adresse: Laukhellaveien 39
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000

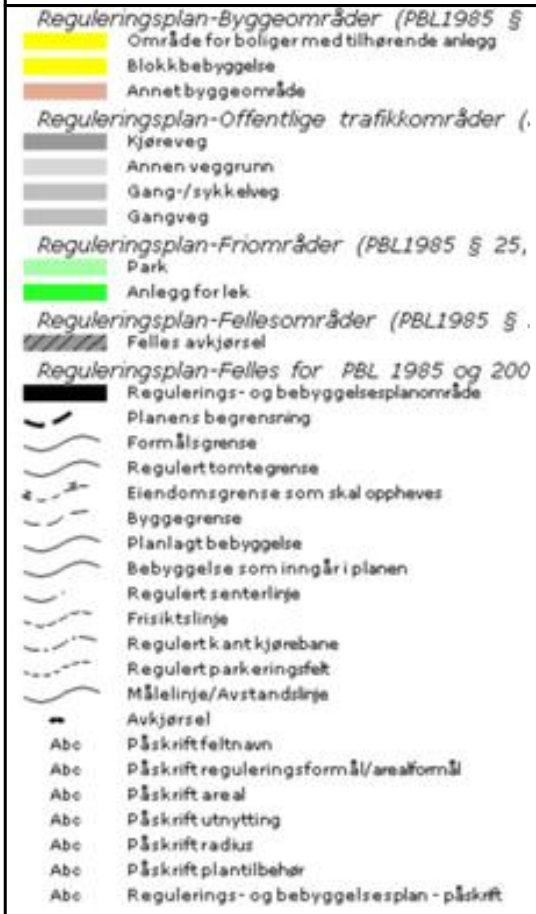
N

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



Senja kommune

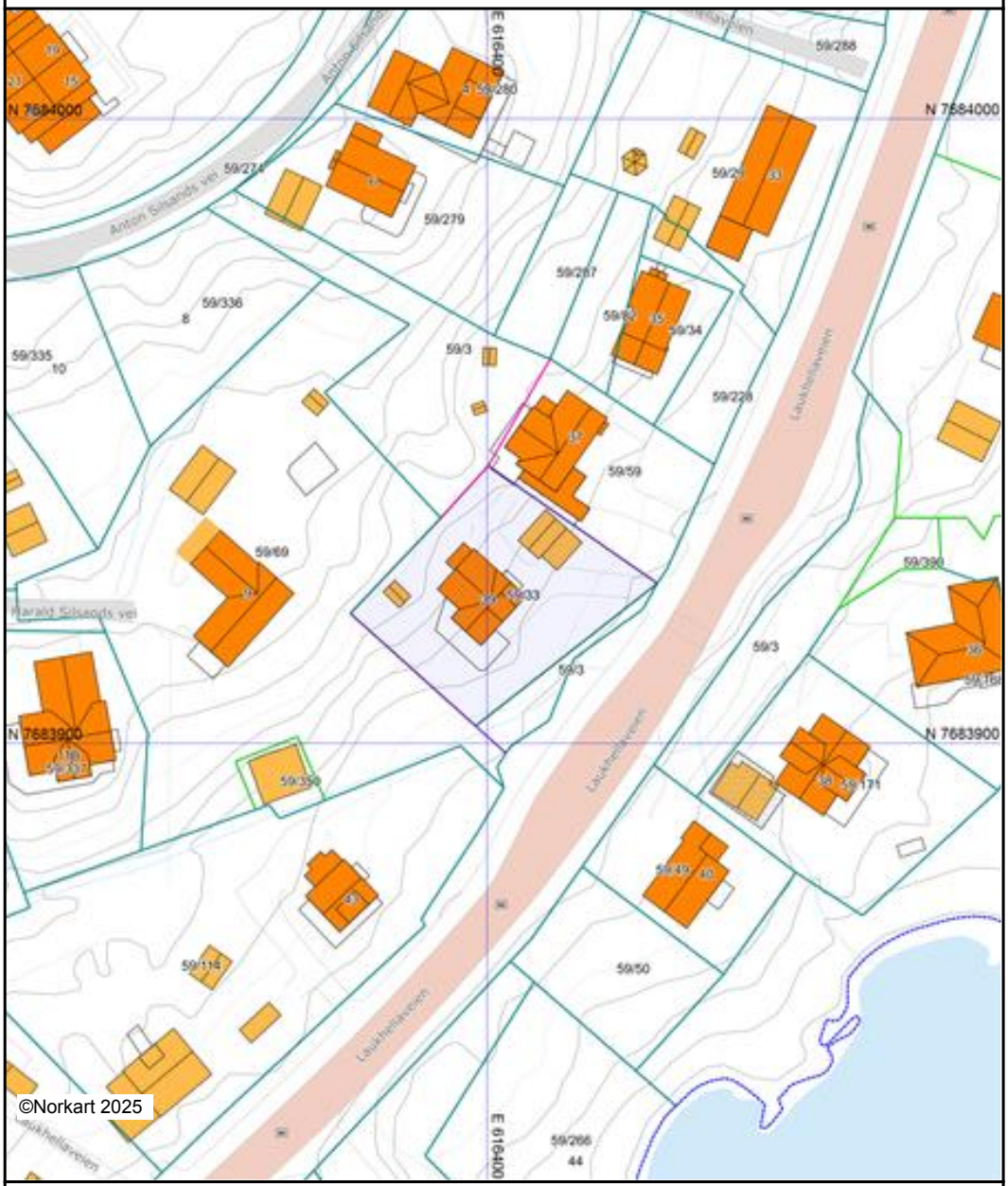
Grunnkart

Eiendom: 59/33
Adresse: Laukhellaveien 39
Dato: 17.11.2025
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

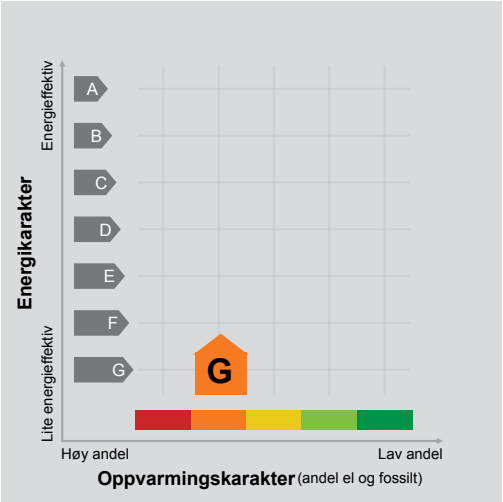


©Norkart 2025

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Laukhellaveien 39
Postnummer	9303
Sted	SILSAND
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191711904
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191267
Dato	18.11.2025



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 15 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

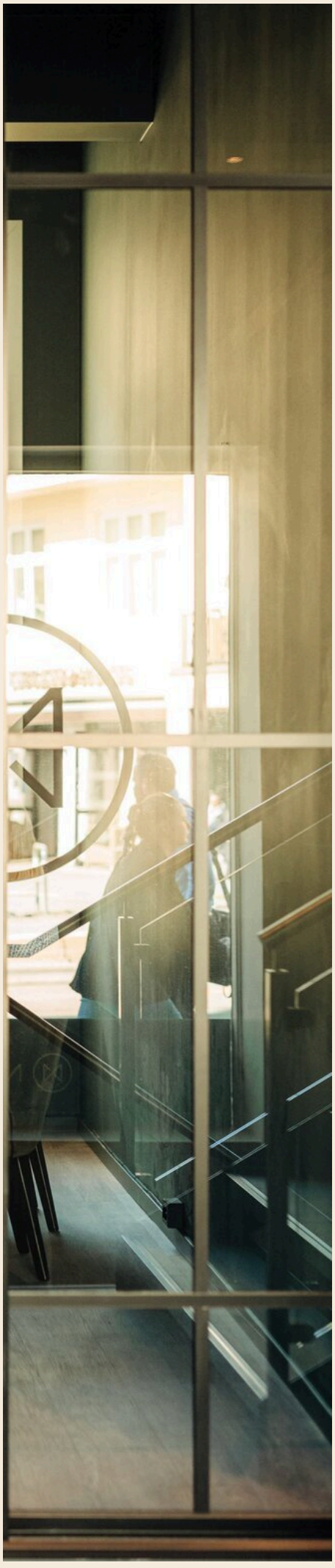
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0091/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Laukhellaveien 39 9303 SILSAND
Matrikkel: Gnr 59, bnr 33 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Caroline Strand
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Skog Eiendomsmegling AS
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869

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