

 NORDVIK

Stærveien 13

3 soverom | 171 kvm | Enebolig





Velkommen til

Stærveien 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Egenerklæringsskjema
29	Tilstandsrapport
62	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema



Nøkkelinformasjon

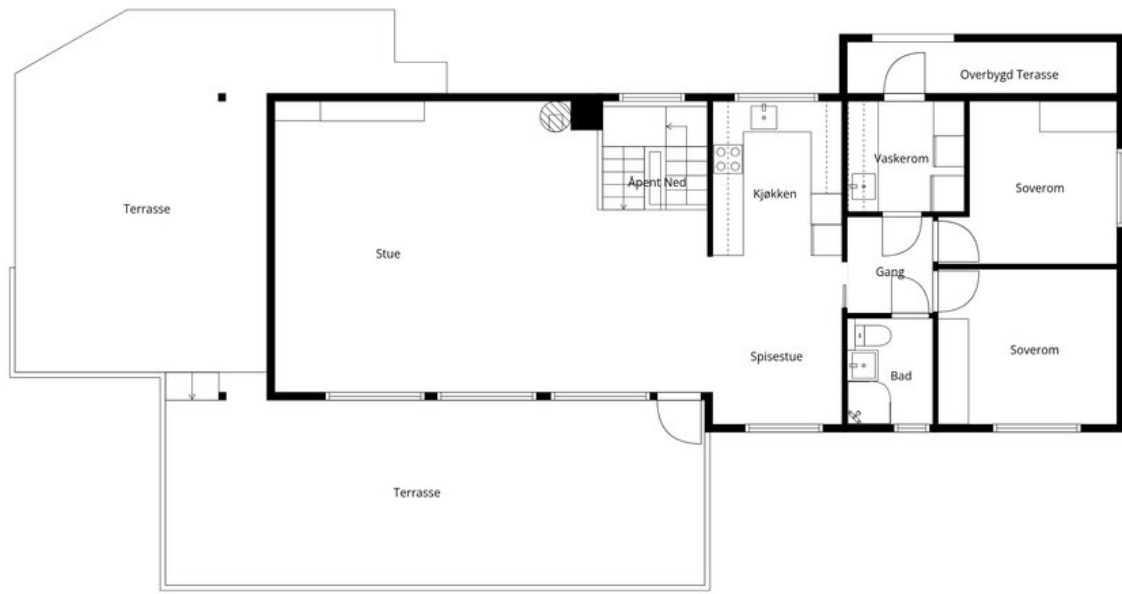
Finnsnes - Flott enebolig med solrik terrasse og sjøutsikt! Gode uteområder og garasje. Bør ses!

Prisantydning	5 950 000,-
Omkostninger	149 840,-
Totalpris	6 099 840,-
BRA-i	171 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Eierform	Eiet

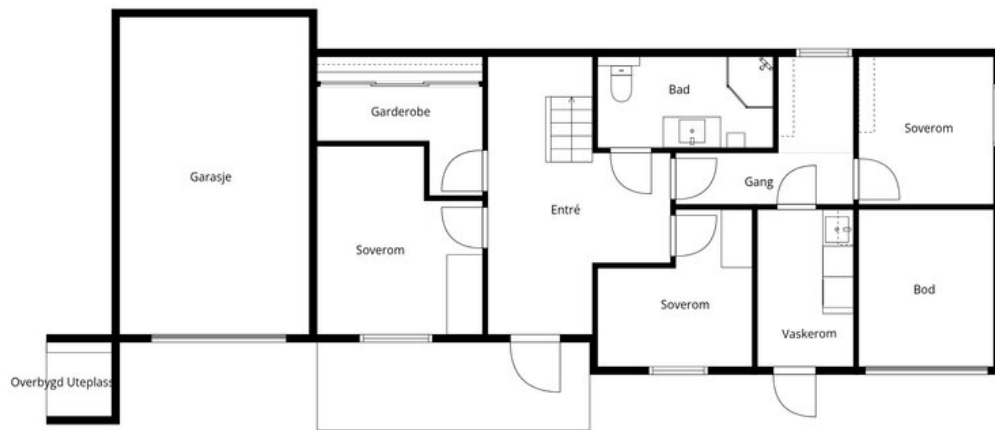
Kort fortalt

Velkommen til Stærveien 13, presenter av Nordvik Finnsnes!

Drømmer du om en bolig med god plass, moderne standard og fantastiske uteområder? Dette hjemmet er betydelig oppgradert siden 2019 med bl.a. vannbåren varme, drenering på 2 sider, nye vann- og avløpsrør inn til boligen, asfaltert gårdsplass og opparbeidet tomt, 2 nye bad, renoverert stue og de fleste overflater modernisert - her kan du flytte rett inn! Boligen er innredet med 5 soverom (hvorav 3 byggegodkjente) to bad, to vaskerom, romslige oppholdsrom og oppbevaringsløsninger og en gjennomført planløsning som passer perfekt for den aktive familien!



2. Etasje



1. Etasje

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0035/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stærveien 13, 9300 FINNSNES
Gnr 45, bnr 233 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Alf-Tore Kristoffersen
Ann-Iren Kildahl Kristoffersen

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

149 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 099 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 119 540,- (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
1977

Etasje
2

Antall soverom
3 (5)

Arealer

BRA-i: 171 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 210 kvm
TBA: 76 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Bad, vaskerom, tre soverom, walk-in garderobe, gang og hall/m trapp.
BRA-e: 33 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 76 kvm. Terrasseareal.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det er registrert avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens bruk. Vaskerom i hovedetasje er tatt i bruk som bod. Sportsbod i kjeller er omdisponert til vaskerom. Utvendig bod mot nord fremgår ikke av godkjente tegninger. Videre er bakre del av eldre garasje ombygget til soverom, mens fremre del benyttes som bod. De beskrevne forholdene er ikke dokumentert omsøkt eller godkjent, og representerer derfor mulige søknadspliktige tiltak i ettertid.

Meglernes kommentar til antall soverom.:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. 3 Soverom i boligen fremkommer av byggegodkjente tegninger. Soverom i kjeller mot vest fremkommer ikke av byggetegninger som godkjent soverom. Rommet er byggegodkjent for varig opphold som betyr at det ikke kreves byggesøknad for ominnredning til soverom, men det kreves at rommet tilfredsstillende krav som stilles til soverom. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Videre er utvidelse av bad i kjeller og innredning av vaskerom i kjeller søknadspliktig da dette er areal som i

utgangspunkt er godkjent som sekundære rom.

Solforhold

Gode solforhold

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder følgende:
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.
Underetasje: Bad, vaskerom, tre soverom, walk-in garderobe, bod, hall m/trapp og garasje.

Standard

Enebolig som virkelig imponerer! Her får du en moderne og gjennomført familiebolig med hele fem soverom, romslige oppholdsrom og gode løsninger som gjør hverdagen både komfortabel og praktisk. Boligen strekker seg over to etasjer og byr på blant annet bad og vaskerom i begge etasjer, romslig kjøkken med tilhørende spisestuedel, stor stue med peis og utgang til en fantastisk terrasse, walk-in garderobe ved entréen, garasje og gode oppbevaringsmuligheter i romslig bod. Utendørs venter flotte uteområder med svært gode solforhold, nydelig utsikt og en stor terrasse med god plass til flere sittegrupper, spiseplass og jacuzzi. Eiendommen har også garasje og biloppstillingsplasser på egen tomt. Dette er en innholdsrik og attraktiv bolig som passer perfekt for den store familien som ønsker god plass, moderne komfort og flotte uteområder.

Hjemmet fremstår med en moderne og tiltalende standard, hvor flere oppgraderinger er utført i perioden 2010–2025. Innvendige overflater består av laminat, flis og belegg på gulv, kombinert med malte plater på vegger og himlinger. Hoveddelen av de innvendige overflatene ble oppgradert i 2019, noe som bidrar til et helhetlig og tidsriktig uttrykk. Planløsningen er godt gjennomtenkt med romslige oppholdsrom, flere praktiske oppbevaringsløsninger og gode lysforhold som skaper en lun og innbydende atmosfære.

Stuen er lys, åpen og romslig med gode møbleringsmuligheter som gjør det enkelt å skape flere naturlige soner. Her er det god plass til en stor sofagruppe med tilhørende TV-løsning, samtidig som det er rom for et stort spisebord hvor familie og venner kan samles til både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster. Peisen utgjør et naturlig midtpunkt i rommet og skaper en lun og innbydende atmosfære. Her kan man innrede en egen sittegruppe ved peisen og nyte varmen på kjølige høst- og vinterdager. Fra stuen er det utgang til den store terrassen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Terrassen er et naturlig høydepunkt ved eiendommen med flott utsikt, svært gode solforhold og rikelig plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster. Jacuzzi bidrar til å løfte uteopplevelsen ytterligere og gjør dette til et perfekt sted for avslapning gjennom store deler av året. I skråningen bak huset finnes det naturlig forekomst av både tyttebær, blåbær og rips, noe som gir

eiendommen et ekstra innslag av naturopplevelser rett utenfor døren.

Hjemmet har fem gode soverom fordelt over to etasjer, noe som gjør den svært godt egnet for den store familien. Tre av soverommene ligger i underetasjen, mens de to resterende er plassert i 1. etasje. Soverommene har gode størrelser og fleksible bruksmuligheter, enten man har behov for flere barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom. Dette gir boligen en praktisk og familievennlig planløsning med god plass til både store og små. Det fremkommer av de byggegodkjente tegningene at tre av rommene er godkjent som soverom. Begge soverommene i 1. etasje er byggegodkjent som soverom. I underetasjen er ett av rommene byggegodkjent som soverom, mens ett annet rom er godkjent for varig opphold, men ikke som soverom. Det siste rommet i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold eller som soverom.

Kjøkkenet har et moderne uttrykk og integrerte hvitevarer. Her får man en praktisk utforming med god skap-, skuffe- og benkeplass som gir svært gode arbeidsforhold. Tilknyttet kjøkkenet har man en pen kjøkkenøy med oppbevaringsplass. Løsningen gir et sosialt og funksjonelt samlingspunkt i boligen.

Badet i 1. etasje ble oppført/oppgradert i 2019 og fremstår med moderne løsninger. Det er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett samt servantinnredning med skuffer og speil. Veggene er kledd med baderomsplater, himlingen er utført med panel, og gulvet har vinylbelegg med vannbåren gulvvarme som gir god komfort. Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte tilkoblet kanalnett.

Badet i underetasjen ble oppgradert i 2019 og har en tilsvarende moderne utførelse. Innredningen består av vegghengt toalett, dusjkabinett, servant med skuffer, speil og vegghengt skap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Veggene er kledd med baderomsplater og himlingen er utført med panel. Gulvet har vinylbelegg med fall mot sluk og vannbåren gulvvarme. Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

Vaskerommet i underetasjen ble oppgradert i 2019 og er både praktisk og funksjonelt innredet. Her er det god plass til både vaskemaskin og tørketrommel, samtidig som rommet har fine muligheter for oppbevaring og organisering av familiens hverdagsbehov. Veggene er utført med baderomsplater og himlingen med panel. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Boligen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeår og har gjennomgått flere betydelige oppgraderinger. Ytterveggene er utført som bindingsverk med trekledning fra 2019. Vinduer har varierende alder fra 2008 til 2019, mens ytterdører er fra 2019. Terrasse- og balkongkonstruksjoner i tre er etablert i 2019 og 2025. Eiendommen har skrånende terreng med opparbeidede

utearealer som gir gode bruksmuligheter.

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system fra 2019, og avløpsrør er utført i plast med lufting over tak. Ventilasjonsløsningen består av mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Boligen er utstyrt med luft-til-vann varmepumpe med integrert varmtvannsbereder på ca. 180 liter, samt vannbåren gulvvarme som bidrar til høy bokomfort og energieffektiv oppvarming. Det elektriske anlegget fremstår som nyere og har dokumentert utførelse. Samlet sett fremstår boligen som en svært velholdt, moderne og innholdsrik familiebolig med gode tekniske løsninger og en standard som vil appellere til mange kjøpere.

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

Parkering

Boligen har garasje og biloppstillingsplass på tomten.

Modernisering og påkostninger

Tilbygg i 1978:

- Garasje

Påbygg i 1985:

- Utvidelse av hovedetasje

Moderniseringer/oppgraderinger i 2019:

- Lagt vannboren varme med luft varmepumpe for energieffektiv og god oppvarming
- Ildsted
- Utvendig kledning
- Dører
- Terrasse
- Renoverte bad og vaskerom i begge etasjer
- Kjøkken
- Vann og avløp
- El-anlegg
- Overflater modernisert gjennom hele boligen

Moderniseringer/oppgraderinger i 2024:

- Drenering på baksiden av boligen og på vestsiden
- Bad 2.etasje

Moderniseringer/oppgraderinger i 2025:

- Terrasse

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom og bad i underetasjen bygget om i 2019. Alt av rør og sluker er byttet. vannbåren varme rør støpt ned i gulv støping er gjort som egeninnsats mens membran, belegg og flislegging er utført av Hendt Senja. Det er nye Fibotrespo plater på vegg dette er også utført som egeninnsats. vannrør/slukarbeid Innredning og dusjkabinett montert av Artic VVS Samme operasjon gjort på bad Øveretasjen. 2022.

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad våtromsbelegg montert. Vaskerom membran og flis. Tettsjiktet utført av Hendt Senja Det meste andre gjort som egeninnsats.

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er dokumentert ved hjelp av bilder Bad og vaskerom underetasje totalrenoverte 2019 mens bad Øveretasje totalrenoverte 2022 Artic VVS har også dokumentasjon på alt rør/slukarbeid samt vannbåren varme installasjon Ellers så er alt av materialer handlet på Neumann bygg. kvitteringer has.

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: Pappshingel byttet i 2010. Ifølge forrige eier var det dårlig utførelse ved takutspring over lufterveranda. ble det skiftet en del papp og tropbord i vestre sperre ende. materialer byttet ut og lekkasje reparert 2016

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: X2 maskin. Fjernet fjell Vestsiden av huset. Ny drenering Bak og vestsiden av garasjen. Mur slammet og ny vortepapp

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: SL Installasjon, Ny inntakskabel 3 faset, Nytt utvendig skap med hovesikring. Ny installasjon hele huset med nytt sikringskap og sikringer utført 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? KRISTOFFERSEN ALF-TORE Stærveien 13 9300 FINNSNES Tilstede på kontroll: Alf-Tore Kristoffersen Saksbehandler: Sondre Jørgensen Tilsynsrapport fra utført tilsyn Divisjon Elsikkerhet Troms Evjenvegen 46 9291 TROMSØ Tlf. 75545130 Vår ref.: 177248 Dato: 01.12.2021 Med hjemmel i Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven har overordnet

myndighet pålagt ARVA AS AVD TOMASJORD gjennom Det Lokale Eltilsyn å føre tilsyn med tilknyttede anlegg innenfor nettselskapets forsyningsområde. Personell fra FROST KRAFTENTREPRENØR AS Divisjon Elsikkerhet Troms har utført det pålagte tilsynet. Det ble ved kontroll av Deres elektriske anlegg i Bolig anleggsnr. 2010630130-01, anleggsadresse Stærveien 0013, 9300 FINNSNES, utført den 29.11.2021 ikke funnet avvik som krever videre oppfølging og saken avsluttes.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SI installasjon 2022.

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: Artic VVS alt av vannrør er nye rør i rør med fordelingskap installert 2019 en god del av vann og avløpsrør utvendig skiftet da kloakkrør kollapset under vei. Forsikringsarbeid som var utført Av Moland Total

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

Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: en del forandringer planløsning sokkeletasje. Vaskerom flyttet, bad utvidet

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

Ja. Beskriv: Tilkoblet kommunalt vann og avløp. Felles rør med Stærveien 11 til kommunalt anlegg

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

Nei. Eventuell kommentar: ingen oljetank eller ventilasjon

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?

Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2017 Radonmåling med godkjent resultat. Jeg har ikke annen dokumentasjon enn salgsoppgave/tilstandsrapport da vi kjøpte huset 2018 Utført 3 rom Gjesterom plan 0: 120 +/- 20 Bq/m³ Soverom Plan 1: 50 +/- 10 Bq/m³ bod Plan 0: mindre 30 Bq/m³ Det er støpt ned vannbåren varme i ettertid og gulv avrettet. Jeg lånte privat måler og fant ingen verdier over 100 Bq/m³ men dette kan ikke garanteres.

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

Nei. Eventuell kommentar: pålegg etter tilsyn om å fjerne plater rundt pipe underetasje. pipen skal være synlig fra 2 sider.

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

Ja. Beskriv: Vestlig vegg i vestlig garasje var fuktig før det ble skifte drenering.

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

Ja. Beskriv: Ja litt sprekker i Vestlig vegg Garasje og noen små sprekker i puss bakside

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

Ja. Beskriv: Tett avløp. avløpsledningen kollapset under vei. Stærveien måtte graves over. Vann og avløpsrør ble byttet ut

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

Nei. Eventuell kommentar: Vi fant spor av gammel muse ekskrementer da all isolasjon i tak ble byttet ut i 2019. Jeg satte opp flere feller men ingen aktivitet.

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

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takst mai 2026.

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

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 23.08.2018.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Byggemåte

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

Utdrag fra tilstandsrapport: Tilstanden vurderes med

ulike tilstandsgrader:

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE

TILGJENGELIG

UTVENDIG

Taktekking TG2

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er utført med pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekking er oppgitt skiftet i 2010. Årstall:

2010. Kilde: Eier.

Nedløp og beslag TG3

Takrenner og nedløp består av fabrikkproduserte stålelementer med standard innfesting og tilpasninger mot takfot og nedløpsposisjon. Systemet er besiktiget visuelt. Nedløp og beslag er oppgitt skiftet i 2016. Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Veggkonstruksjon TG1

Yttervegger er utført i tradisjonell

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har malt overflate med både stående og liggende trekledning fra 2019.

Takkonstruksjon/Loft TG2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W??takstoler i tre fra byggeår. Undertak er utført i bord/panel. Loftet er kaldt, utluftet og uinnredet.

Vinduer TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har varierende alder, med årstall registrert fra 2008 og 2019. Både åpningsbare vinduer og vinduer med fast karm. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Dører TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass. Dørene er enfløyede og oppgitt montert i 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG1

Bygningen har veranda i trekonstruksjon og terrasse på terreng. Rekkverk er utført i tre. Utførelsen er oppgitt etablert i 2019 og 2025. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

INNVENDIG

Innvendige Overflater TG1

Gulvoverflater består av laminat, flis og belegg. Vegger har malte plater, og himlinger er utført med himlingsplater. Overflater er oppgitt oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2

Etasjeskille mot grunn er utført som støpt betongdekke med plate på mark. Gulvet er isolert og utført med fuktspærre mot grunn. Konstruksjonen er fra byggeår 1977.

Etasjeskille 2 etasje TG2

Etasjeskillet i 2. etasje er utført som trebjelkelag fra byggeår. Tilbygg har etasjeskille utført med trebjelkelag fra 1985.

Pipe og ildsted TG1

Pipen er utført som elementpipe fra byggeår 1977.

Overflaten er pusset og malt.

Rom Under Terreng TG1

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Måleresultat ved hulltaking viser et normalt fuktinnhold i treverk ved pinnemåling, uten indikasjon på forhøyede verdier.

Innvendige trapper TG1

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp. Trappen er tett, har repos og er utført som svingtrapp. Rekkverk er utført med spiler.

Innvendige dører TG1

Boligen har innvendige enfløyede dører med tette dørblad. Det forekommer formpressede dører og dører med speil. Dørene har fabrikkmalte karmmer, og enkelte dører er skiftet i senere tid.

VÅTROM

Hovedetasje Bad Generell

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjelder i TEK17??perioden. Det foreligger dokumentasjon på utførelse og løsninger. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Hovedetasje Bad Overflater vegger og himling TG2

Vegger i rommet er kledd med baderomsplater, og innvendig himling er utført med panel. Overflatene fremstår som oppgradert i senere tid, med opplyst årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Hovedetasje Bad Overflater Gulv TG2

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har vannbåren gulvvarme. Våtrommet fremstår som oppgradert i senere tid, med opplyst årstall 2019. Det er registrert fall mot sluk. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Hovedetasje Bad Sluk, membran og tettesjikt TG1

Våtrommet har plastsluk, og membranløsningen fremstår som synlig vinylbelegg. Det foreligger dokumentasjon på løsningen. Våtrommet er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019 Kilde: Eier.

Hovedetasje Bad Sanitærutstyr og innredning TG1

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyr og innredning fremstår som komplette løsninger for rommets funksjon. Utstyr og innredning er fra 2019 ifølge

opplysninger. Årstall: 2019. Kilde: Eier.
Hovedetasje Bad Ventilasjon TG2
Våtrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte med sensorstyrt løsning tilkoblet kanalnett.
Ventilasjonsløsningen er oppgradert i senere tid, med opplyst årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Hovedetasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Det er gjennomført hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrom uten påvisning av unormale fuktverdier i kontrollpunktet. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Vaskerom Generell
Våtrommet er opplyst å være skiftet i senere tid, med årstall 2019. Aktuell byggeforskrift er oppgitt til Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer og bilder. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Vaskerom Overflater vegger og himling TG2
Vegger i våtrommet er kledd med baderomsplater, og innvendig himling er utført med panel. Overflatene er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Vaskerom Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt og opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Det er vannbåren gulvvarme i gulvet. Det er ikke registrert fall til sluk. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Vaskerom Sluk, membran og tettesjikt TG1
Våtrommet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Løsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Vaskerom Sanitærutstyr og innredning TG1
Oppgradert i senere tid. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Vaskerom Ventilasjon TG2
Ventilasjonsanlegg med elektrisk styrt vifte. Sensorstyrt løsning med kanalnett. Anlegget er oppgradert i senere tid. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon ved fordelerskap til vannbåren varme. Måleresultat viser 0, og det ble ikke påvist unormale forhold i forbindelse med kontrollen. Konstruksjonen fremstår uten tegn til fukt eller skade på kontrolltidspunktet. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Bad Generell
Våtrommet er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Aktuell byggeforskrift er oppgitt til Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer og bilder. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Bad Overflater vegger og himling TG2
Vegger i våtrommet er kledd med baderomsplater, og

innvendig himling er utført med panel. Overflatene er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Bad Overflater Gulv TG2
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har vannbåren gulvvarme. Gulvløsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Det er registrert fall mot sluk. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Bad Sluk, membran og tettesjikt TG1
Våtrommet har plastsluk og membranløsning utført som synlig vinylbelegg. Løsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Bad Sanitærutstyr og innredning TG1
Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyr og innredning er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Bad Ventilasjon TG2
Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte tilkoblet kanalnett, med sensorstyrt løsning. Ventilasjonsløsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Kjelleretasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon via luke i vegg for stoppekran. Måleresultat er oppgitt til 10, målt med pinnemåler (motstandsmåling), der resultatet angis i prosent fuktinnhold (MC) i trevirke. Det ble ikke påvist unormale forhold i forbindelse med kontrollen. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

KJØKKEN

Hovedetasje Kjøkken Overflater og innredning TG1
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert plate i laminat eller tilsvarende løsning mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl?? og frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Hovedetasje Kjøkken Avtrekk TG2
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter integrert i overskap. Avtrekksløsningen er opplyst å være skiftet i senere tid, med årstall 2019. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG1
Vannledninger av plast utført som rør i rør system. Anlegget er i hovedsak skjult og besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler er registrert. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Avløpsrør TG2

Avløpsrør av plast. Anlegget er i hovedsak skjult.
Avløpsanlegget er luftet over tak. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Ventilasjon TG2

Eldre ventilasjonsløsning med manuell regulering.
Avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmesentral TG1

Varmesentral med luft til vann varmpumpe. Anlegget benyttes til oppvarming av boligen. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Varmtvannstank TG1

Boligen er utstyrt med integrert varmtvannsbereder i innedel NIBE VVM 320 (luft til vann varmpumpeanlegg). Berederen er en del av systemets akkumulatortank og forsyner boligen med tappevann. Berederen har et volum på ca. 180 liter og er oppvarmet primært via varmpumpen, med elektrisk kolbe som tilleggs-/spisslast ved behov. Løsningen gir energieffektiv oppvarming av tappevann. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

Vannbåren varme TG1

Varmesentral og fordelerskap plassert på vaskerom i kjelleretasjen. Det er også montert fordelerskap på kjøkken i hovedetasjen. Årstall: 2019. Kilde: Eier.

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

Beskrivelse:

Boligen har hovedfordeling i kjelleretasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Det er i tillegg etablert en underfordeling i kjelleretasjen som forsynes fra hovedtavlen og betjener kurser for tekniske installasjoner.

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 eltilsynsrapport 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? Ja.

Generell kommentar: Det elektriske anlegget fremstår som et nyere anlegg med ordnet utførelse og uten synlige tegn til skader eller varmgang. Basert på visuell vurdering uten inngrep vurderes anlegget å være i normal og god teknisk tilstand i forhold til alder og bruk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver type masser, bæreevne eller dreneringsforhold.

Fuktsikring og drenering TG2

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Fuktsikring og drenering rundt bygningen. Drenering er delvis skiftet i 2024, i bakkant av boligen samt på vestsiden av garasje. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng. Årstall: 2024. Kilde: Eier.

Grunnmur og fundamenter TG2

Grunnmur i lettklinkerblokker med tradisjonell fundamentering. Eldre utførelse, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Terrengrelatert påvirkning forekommer.

Forstøtningsmurer TG1

Forstøtningsmur utført som stablemur av betongstein. Muren fremstår i hovedsak intakt ved befarings.

Forstøtningsmurer - 1 TG2

Forstøtningsmur i betong. Eldre mur som fremstår stabil ved befarings. Årstall: 1980. Kilde: Eier.

Terrengforhold TG0

Opparbeidet tomt med skrånende terreng. Eiendommen har beplantede områder, plen og asfalterte flater.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG2

Utvendige avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning av plast (PEL), tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Helse, miljø og sikkerhet

Bygningen er vurdert med hensyn til forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Vurderingen er basert på visuell kontroll, tilgjengelige opplysninger og offentlig kartgrunnlag fra NVE og NGU.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Det gjøres oppmerksom på at jacuzzien som er avbildet i salgsoppgaven ikke medfølger handelen. Det medfølger en annen jacuzzi, som vil stå på eiendommen under visningen.

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 godkjent bruksenhet som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder: Vannbåren varme i begge etasjer som henter energi fra luft til vann varmpumpe samt vedfyring. Øvrige elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 975,-pr. 2026

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

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

Andre utgifter

Brøyting og strøing av egen adkomst må påregnes, det samme gjelder TV og Internet. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 571,- pr. 01.01.2026

Eiendomsskatt faktureres sammens med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 717 009,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 868 035,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

Sum-IT

Polisenr: 118-10023470

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 829 kvm (Eiertomt)

Eiendommen ligger høyt og fritt til med privat innkjørsel og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med enebolig med integrert garasje, asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser på egen grunn. I tillegg er deler av tomten opparbeidet med plenarealer som gir gode muligheter for lek, aktivitet og opphold utendørs. Den høye plasseringen bidrar til en luftig og attraktiv beliggenhet med fin utsikt og gode lysforhold. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei frem til eiendommen. Intern adkomst via opparbeidet avkjørsel. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er gjennomført radonmålinger av tidligere eiere pga. påvist radonverdier og tidligere eier gjennomførte tiltak for ventilering.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Finnsnes. Her bor man i rolige og skjermede omgivelser, samtidig som man har kort avstand til det meste av service- og aktivitetstilbud byen har å by på.

Eiendommen ligger i et populært område med lite gjennomgangstrafikk og et godt bomiljø for både småbarnsfamilier, par og voksne. Turløyper og slalmobakke ligger like ved boligen for den som ønsker seg det. Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage, treningssenter og øvrige servicetilbud. Finnsnes sentrum ligger kun en kort spasertur eller kjøretur unna, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon. Området gir en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til naturen.

For den som setter pris på friluftsliv og aktivitet finnes det flere flotte turmuligheter i nærområdet, både sommer og vinter. Her har man enkel tilgang til turterreng, lysløyper og rekreasjonsområder som inviterer til en aktiv hverdag. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser, men samtidig ha kort vei til byens fasiliteter og hverdagslige behov.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Finnsnes med gode solforhold og et trivelig nærmiljø. Her får man en praktisk og attraktiv beliggenhet med enkel adkomst og gode forbindelser til resten av byen og omkringliggende områder.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med enebolig og integrert garasje.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Ørneheimen med 6 ulike linjer, som ligger ca.0,7km fra boligen. Bardufoss lufthavn kan nås på ca. 40 minutter med bil.

Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager

Barnehager:

Trollstua barnehage (1-5 år)

Blomli barnehage (1-5 år)

Preg barnehager Heimly (1-5 år.)

Skoler:

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)

Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)

Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)

Senja vgs. Finn fjordbotn

Nordborg videregående skole

Trening/Fritid:

Midt-Tromshallen

Feel24 Finnsnes

Family Sports Club Finnsnes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 09.09.1076. Disse stemmer med dagens bruk med unntak av følgende:

Bad i kjelleren er utvidet ved at sportsbod er utvidet til større bad uten forutgående byggesøknad. Det er søknadsplikt på tiltak der man omgjør areal som er godkjent som sekundære rom til primære rom. Sportsbod er omgjort til vaskerom i kjeller, tiltaket er søknadspliktig. Hobbyrom i kjelleren er omgjort til soverom, slik endring er ikke søknadspliktig, men eier må påse at rommet står til de krav som stilles til soverom mht. for eksempel areal, lysinnslipp, rømningsvei mm, det er ikke gjort konkrete vurderinger av dette i tilstandsrapport. Soverom ved bod i kjelleren er ikke godkjent for beboelse og krever byggesøknad for å være godkjent som soverom.

Tiltaket har ferdigattest datert 28.11.1977.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 03.03.1980 av tilbygg garasje, disse stemmer med dagens bruk. Tiltaket mangler ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 22.03.1985 som gjelder utvidelse av stue. Disse stemmer med dagens bruk med unntak av at det senere er utvidet veranda og foretatt enkelte fasadeendringer. Endringene er søknadspliktig hos kommunen. Tiltaket mangler brukstillatelse/ferdigattest.

Kommentar soverom: Boligen har 4 innredede soverom hvor 3 er byggegodkjente soverom. Soverom ved garasje mot vest er ikke opprinnelig søkt som soverom, men kan innredes som soverom uten at det kreves byggesøknad, men eier må påse at krav som stilles for soverom er på plass.

Megler gjør oppmerksom på at det ikke kan innhentes ferdigattest på tiltak fra før 01.01.1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei frem til eiendommen. Intern adkomst via opparbeidet avkjørsel som delvis går over annen tomt, rettigheten er tinglyst.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Private stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligformål.

Området er omfattet av planer under arbeid: Kommuneplanens arealplan for landområdene i Senja kommune med plan ID 202103 og Kommunedelplan for de bynære områder Plan ID 201601.

Kontakt megler dersom planer ønskes utlevert.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/45/233

30.12.1976: Dok.nr. 7280 - Bestemmelse om vei, Bestemmelse om vann/kloakkledning og Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Beskrivelse: Parsellen har adgang til å benytte boligfeltet "Einvald"s Veg og kloaknettet. Vann legges inn etter Finnsnes Vannverks regler. Avkjørsel til parsellen legges etter kommunens anv. og skal legges før arbeide på tomten påbegynnes, slik at det ingen skade blir på hovedveien. Der skal kunne legges og vedlikeholdes vederlagsfritt: kraftkabler, telefonkabler samt kloakkledning der hvor fall gjør det nødvendig, mot at derved oppståtte skader opprettes. Inngjerding av parsellen er hovedbruket uvedkommende. Skjøtet godkjennes.

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

Punktet er et samlepunkt fra tilstandsrapport, egenerklæring og offentlige forhold.

Det gjøres oppmerksom på at jacuzzien som er avbildet i salgsoppgaven ikke medfølger handelen. Det medfølger en annen jacuzzi, som vil stå på eiendommen under visningen.

Meglernes kommentar til byggesak:

Det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder utvidet bad i kjeller der deler av arealet er godkjent som bod. Soverom i kjeller som er innredet men ikke godkjent som beboelsesareal. Innredning av vaskerom i kjeller som er byggegodkjent som sekundær rom. Soverom i kjeller som er godkjent for beboelse (kan benyttes som soverom dersom krav

tilfredsstillende regelverk uten byggesøknad), fasadeendringer og utvidelse av terrasse. Endringene krever byggesøknad hos kommunen. Det mangler også ferdigattest på tiltak utført etter at boligen først ble oppført. Se nærmere under punkt brukstillatelse/ferdigattest for beskrivelse.

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

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist andre avvik:

Nedløp har sprekker eller brudd. Nedløp er løs i overgang takrenne/nedløp.

Konsekvens/tiltak: Skader og løs innfesting på nedløp kan medføre utilstrekkelig bortledning av vann. Avvik i beslagløsninger kan gi økt risiko for vanninntrenging. Manglende snøfangere kan medføre fare for snøras fra tak.

Manglende adkomst til pipe medfører manglende sikker tilkomst for feier. Skadet og løs del av nedløp utbedres eller skiftes. Avvik i beslagløsninger utbedres.

Snøfangere monteres i samsvar med krav gjeldende på byggemeldingstidspunktet. Stigetrinn og plattform for feier monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik)

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Taktekkingen har begroing som påvirker overflatens tilstand. Vindskier viser nedbrytning i skadet trevirke.

Konsekvens/tiltak: Begroing på taktekkingen kan over tid redusere materialets funksjon og øke risiko for videre nedbrytning. Nedbrytning i vindskier kan medføre ytterligere forringelse av trevirket og behov for utskifting. Rengjøring og eventuell overflatebehandling av taktekkingen. Utskifting eller utbedring av skadet trevirke i vindskier.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Hele loftet lar seg ikke inspisere pga. manglende gulv. Område med pipe er ikke kontrollert.
Konsekvens/tiltak: Begrenset inspeksjonsmulighet innebærer at eventuelle skjulte avvik eller skader ikke er avdekket.

Etablering av adkomst/gulv for å muliggjøre full inspeksjon av loftet, inkludert området rundt pipe.

Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag under vindu mangler nødvendig oppbrett.
Konsekvens/tiltak: Avvik i innsettsdetaljer og beslagsløsninger kan medføre risiko for fuktinntrenging i tilstøtende bygningsdeler. Manglende oppbrett på beslag under vindu kan gi økt risiko for vanninntrenging bak kledning.

Tiltak for å lukke påviste avvik ved innsettsdetaljer og utvendige beslagsløsninger. Utbedring av beslag under vindu med nødvendig oppbrett.

Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. ·
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Feil utførelse av beslag under dør medfører at vann ikke ledes bort fra konstruksjonen som forutsatt.

Konsekvens/tiltak: Avvik rundt innsettsdetaljer kan medføre risiko for fuktinntrenging i tilstøtende bygningsdeler. Utetthet mellom dørblad og karm kan medføre kald trekk. Ikke fagmessig utførte beslagsløsninger kan øke risiko for vanninntrenging. Feil utførelse av beslag under dør kan medføre fuktbelastning på konstruksjonen.

Tiltak for å lukke påviste avvik ved innsettsdetaljer. Justering av dører for å redusere utetthet mellom dørblad og karm. Utbedring av utvendige beslagsløsninger. Korrigering av beslag under dør slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Nivåforskjell mellom rommene observert.

Konsekvens/tiltak: Nivåforskjell mellom rommene kan påvirke bruk og opplevelse av planhet i etasjeskillet. Utbedring av nivåforskjell mellom rommene.

Etasjeskille 2 etasje

Vurdering av avvik: Nivåforskjell mellom rommene observert.

Konsekvens/tiltak: Nivåforskjell mellom rommene kan påvirke bruk og opplevelse av planhet i etasjeskillet. Utbedring av nivåforskjell mellom rommene.

Hovedetasje Bad Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Forholdet representerer økt risiko for oppfukning og fuktskader i materialer og tilstøtende konstruksjoner over tid dersom det ikke utbedres. Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes eller utskiftes for å lukke avviket.

Hovedetasje Bad Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Avvik i fallforhold kan medføre redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling på gulvet. Avvik i høydeforskjell og fall løsning kan øke risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan gi økt belastning på gulvkonstruksjonen over tid. Det må foretas utbedring av fallforhold til sluk for å lukke avviket.

Det må foretas utbedring av høydeforskjell og fall løsning i gulvkonstruksjonen.

Hovedetasje Bad Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid. Det må etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel i form av luftespalte eller ventil ved dør.

Kjelleretasje Vaskerom Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Forholdet representerer økt risiko for oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer, samt mulig fuktskade på tilstøtende konstruksjoner over tid. Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes eller utskiftes for å lukke avviket.

Kjelleretasje Vaskerom Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Bom under fliser kan over tid medføre at fliser løsner eller sprekker ved belastning. Avvik i fallforhold kan føre til redusert avrenning og

vannansamling på gulvet. Mangelfull høydeforskjell og fall løsning kan øke risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk. Vann som ikke ledes til sluk kan samle seg på gulvet eller renne ut av rommet og gi økt fuktbelastning på konstruksjonen. Fallforhold mot sluk må utbedres for å lukke avviket. Høydeforskjell og fall løsning i gulvkonstruksjonen må utbedres. Tiltak må gjennomføres for å sikre at vann på gulvet ledes til sluk.

Kjelleretasje Vaskerom Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluft til våtrom kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fukt og inneklimate relaterede problemer over tid. Tilluft til våtrom etableres, for eksempel ved luftespalte eller ventil ved dør. Tiltak utføres for å lukke avviket.

Kjelleretasje Bad Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør i våtsoner med uegnet materiale.

Konsekvens/tiltak: Det er dør med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsoner (ved vask), og løsningen eller byggematerialet er uegnet. Forholdet representerer økt risiko for oppfuktning, oppsvelling og forringelse av materialer, samt mulig fuktskade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Kjelleretasje Bad Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Avvik i fallforhold kan medføre redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling på gulvet. Mangelfull høydeforskjell og fall løsning kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid. Fallforhold mot sluk må utbedres for å lukke avviket. Høydeforskjell og fall løsning i gulvkonstruksjonen må utbedres.

Kjelleretasje Bad Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid. Det må etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet for å lukke avviket.

Hovedetasje Kjøkken Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak: Manglende forsert avtrekk fra kokesonen kan medføre redusert fjerning av fukt, lukt og mato fra kjøkkenrommet. Manglende tilluft kan føre til

redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid.

Det må etableres tiltak som sikrer tilfredsstillende avtrekk fra kokesonen. Det må etableres styrt tilluft til kjøkkenet for å lukke avviket.

Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak: Manglende stakemulighet kan vanskeliggjøre vedlikehold og rensing av avløpsanlegget, og kan medføre økt risiko for driftsproblemer over tid. Etablering av stakemulighet på avløpsanlegget.

Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom, stue, mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt og inneklimate relaterede problemer i berørte rom. Ventilasjonsløsningen utbedres. Etablering av ventiler i oppholdsrom som mangler ventilasjon. Anlegget kontrolleres nærmere av fagperson.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Drenering i øst er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Manglende eller eldre fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng. Ytterligere undersøkelser gjennomføres. Utvendig fuktsikring av grunnmur etableres, inkludert klemlist. Lokal utbedring utføres der dette er aktuelt. Tilstanden overvåkes jevnlig.

Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling i berørte konstruksjoner. Lokal utbedring av sprekker utføres. Skadene utbedres.

Forstøtningsmurer - 1

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

Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre videre skadeutvikling i muren over tid dersom avviket ikke utbedres. Lokal utbedring utføres. Skaden utbedres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Alder og redusert restlevetid medfører

økt risiko for funksjonssvikt eller skader på ledningene over tid. Avløpsanlegget kontrolleres nærmere.

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget fremstår som et nyere anlegg med ordnet utførelse og uten synlige tegn til skader eller varmgang. Basert på visuell vurdering uten inngrep vurderes anlegget å være i normal og god teknisk tilstand i forhold til alder og bruk.

Helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er ikke ensbetydende med at det foreligger skredfare på eiendommen

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket. Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Vurder sikring mot ras på eiendommen. Et soverom i kjeller har rømningsvei via gang og vider til ytterdør som leder til sikkert sted. Dette er i samsvar med preaksepterte ytelser i TEK17 § 11-13.

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler 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-dekkingen 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 budforhøvelser 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 deknings salg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 550,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med trykte salgsoppgaver kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr 1900 per stk,- (alle er inkludert i provisjon)
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Premium fotopakke med fotograf Steffen Fossbakk. Kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 122 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil

Selgers egenerklærings skjema datert 01.06.26

Tilstandsrapport datert 28.05.26

Ferdigattest bolig datert 28.11.77

Godkjente byggetegninger bolig og garasje datert 09.09.76

Situasjonsplan bolig og garasje datert 09.09.76

Godkjente byggetegninger tilbygg datert 22.03.85

Godkjente byggetegninger tilbygg redskapsrom datert 29.05.78

Godkjente byggetegninger oppføring av forstøtningsmur datert 03.03.80

Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Vegstatuskart

Eiendomskart med grenser

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 1. juni 2026

Ansvarlig megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Fagansvarlig / Salgsleder /
Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Stærveien 13

Nabolaget Sandvika/Skogen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)	20 min	1.7 km
344 elever, 29 klasser		
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl...)	20 min	1.7 km
301 elever, 25 klasser		
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl...)	20 min	1.8 km
75 elever, 7 klasser		
Senja vgs. Finnfjordbotn	6 min	3.6 km
270 elever, 11 klasser		
Nordborg videregående skole	7 min	3.6 km
150 elever, 7 klasser		

Ladepunkt for el-bil

Finnsnes omsorgscenter	11 min
------------------------	--------

Offentlig transport

Ørneheimen	7 min
Totalt 6 ulike linjer	0.7 km
Bardufoss lufthavn	41 min

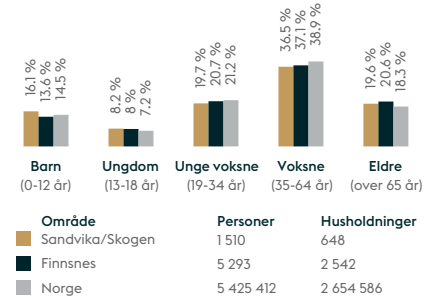
Barnehager

Trollstua barnehage (1-5 år)	5 min
44 barn	0.5 km
Blomli barnehage (1-5 år)	17 min
50 barn	1.4 km
Preg barnehager Heimly (1-5 år...)	20 min
50 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Olderhamna	18 min
Kiwi Finnsnes	6 min

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

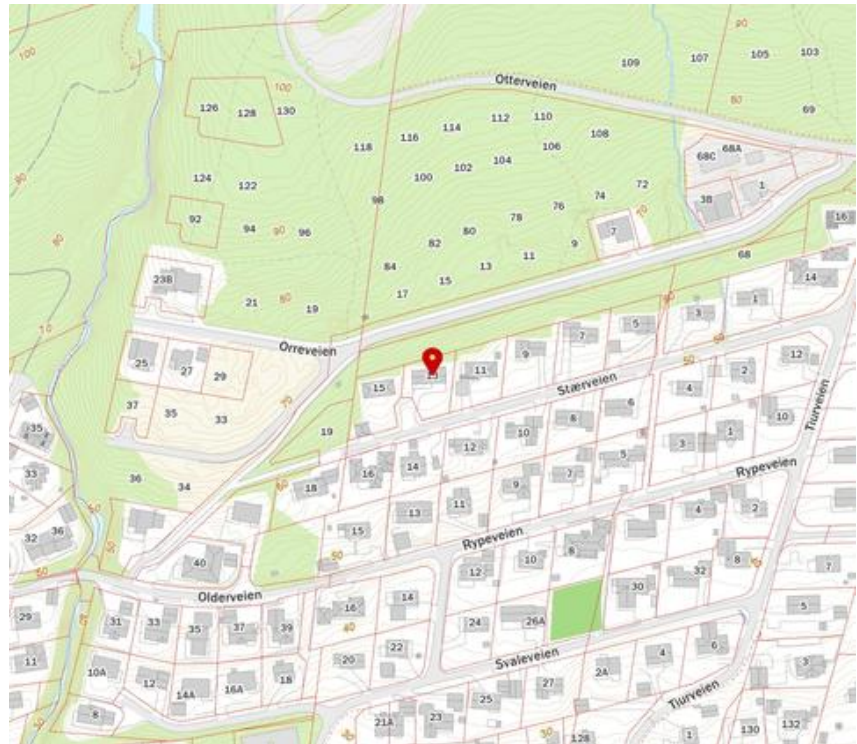
Sport

Finnsnes barne- og ungdomsskol...	16 min
Midt-Tromshallen	7 min
Feel24 Finnsnes	7 min
Family Sports Club Finnsnes	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
28-0035/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Stærveien 13, 9300 FINNSNES	Meglerfirma Nordvik Finnsnes
Selgere Alf-Tore Kristoffersen, Ann-Iren Kildahl Kristoffersen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 11. januar 2019	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: 118-10023470 Forsikret i: Sum-IT	

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vaskerom og bad i underetasjen bygget om i 2019. Alt av rør og sluker er byttet. vannbåren varme rør støpt ned i gulv støping er gjort som egeninnsats mens membran, beleg og flislegging er utført av Hendt Senja. Det er nye Fibotrespo plater på vegg dette er også utført som egeninnsats. vannrør/slukarbeid Innredning og dusjkabinett montert av Artic VVS Samme operasjon gjort på bad Øveretasjen. 2022

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad våtromsbelegg montert. Vaskerom membran og flis. Tettsjiktet utført av Hendt Senja Det meste andre gjort som egeninnsats

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er dokumentert ved hjelp av bilder Bad og vaskerom underetasje totalrenovert 2019 mens bad Øveretasje totalrenovert 2022 Artic VSS har også dokumentasjon på alt rør/slugarbeid samt vannbåren varme installasjon Ellers så er alt av materialer handlet på Neumann bygg. kvitteringer has.

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: Pappshingel byttet i 2010. Ifølge forrige eier var det dårlig utførelse ved takutspring over lufteranda. ble det skiftet en del papp og tropbord i vestre sperre ende. materialer byttet ut og lekkasje reparert 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: X2 maskin. Fjernet fjell Vestsiden av huset. Ny drenering Bak og vestsiden av garasjen. Mur slammet og ny vortepapp

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: SL Installasjon, Ny inntakskabel 3 faset, Nytt utvendig skap med hovesikring. Ny installasjon hele huset med nytt sikringskap og sikringer utført 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? KRISTOFFERSEN ALF-TORE Stærveien 13 9300 FINNSNES Tilstede på kontroll: Alf-Tore Kristoffersen Saksbehandler: Sondre Jørgensen Tilsynsrapport fra utført tilsyn Divisjon Elsikkerhet Troms Evjenvegen 46 9291 TROMSØ Tlf. 75545130 Vår ref.: 177248 Dato: 01.12.2021 Med hjemmel i Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven har overordnet myndighet pålagt ARVA AS AVD TOMASJORD gjennom Det Lokale Eltilsyn å føre tilsyn med tilknyttede anlegg innenfor nettselskapets forsyningsområde. Personell fra FROST KRAFTENTREPRENØR AS Divisjon Elsikkerhet Troms har utført det pålagte tilsynet. Det ble ved kontroll av Deres elektriske anlegg i Bolig anleggsnr. 2010630130-01, anleggsadresse Stærveien 0013, 9300 FINNSNES, utført den 29.11.2021 ikke funnet avvik som krever videre oppfølging og saken avsluttes.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SI installasjon 2022

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: Artic VVS alt av vannrør er nye rør i rør med fordelingskap installert 2019 en go delk av vann og avløpsrør utvendig skiftet da kloakkrør kollapset under vei. Forsikringsarbeid som var utført Av Moland Total

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: en del forandringer planløsning sokkeletasje. Vaskerom flyttet, bad utvidet

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

Ja

Beskriv: Tilkoblet kommunalt vann og avløp. Felles rør med Stærveien 11 til kommunalt anlegg

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen oljetank eller ventilasjon

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2017 Radonmåling med godkjent resultat. Jeg har ikke annen dokumentasjon enn salgsoppgave/tilstandsrapport da vi kjøpte huset 2018 Utført 3 rom Gjesterom plan 0: 120 +/- 20 Bq/m³ Soverom Plan 1: 50 +/- 10 Bq/m³ bod Plan 0: mindre 30 Bq/m³ Det er støpt ned vannbåren varme i ettertid og gulv avrettet. Jeg lånte privat måler og fant ingen verdier over 100 Bq/m³ men dette kan ikke garanteres

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

Eventuell kommentar: pålegg etter tilsyn om å fjerne plater rundt pipe underetasje. pipen skal være synlig fra 2 sider.

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

Ja

Beskriv: Vestlig vegg i vestlig garasje var fuktig før det ble skifte drenering.

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: Ja litt sprekker i Vestlig vegg Garasje og noen små sprekker i puss bakside

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

Ja

Beskriv: Tett avløp. avløpsledningen kolappset under vei. Stærveien måtte graves over. Vann og avløpsrør ble byttet ut

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi fant spor av gammel muse ekskrementer da all isolasjon i tak ble byttet ut i 2019. Jeg satte opp flere feller men ingen aktivitet.

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: Takst mai 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 23.08.2018

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: 28-0035/26


Tilstandsrapport



 Enebolig

 Stærveien 13 , 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 45, bnr. 233

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 21718-1029

PropCloud ref nr: BD5402

Foretak: MTE AS

Takstingenør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier
Uavhengig Takstingeniør
raymond@mte-as.no
481 04 936



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er en enebolig fra 1977 med flere oppgraderinger i perioden 2010–2025. Standarden vurderes som normal i forhold til alder, men det er registrert en del avvik som krever oppfølging.

Det er påvist enkelte alvorlige avvik (TG3), spesielt knyttet til nedløp og beslag samt pipe/ildsted. Øvrige registrerte forhold ligger hovedsakelig på nivå TG2, som innebærer behov for vedlikehold eller tiltak på kort til middels sikt.

Utvendig er det avvik ved takteking, beslag, vinduer og dører, med risiko for fuktinntrenging. Innvendig er det nivåforskjeller i etasjeskillere. Tekniske installasjoner viser tegn til avvik, blant annet ventilasjon.

Våtrom (2019) har gjennomgående avvik knyttet til fallforhold og ventilasjon, som kan medføre økt risiko for fuktbelastning og skader over tid.

Drenering er delvis oppgradert i 2024, men det mangler tilstrekkelig fuktsikring enkelte steder. Grunnmur har sprekker med risiko for fuktinntrenging. Utvendige vann- og avløpsledninger har redusert restlevetid.

Det er også avdekket flere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende rekkverk og beliggenhet innenfor aktsomhetsområde for skred.

Samlet sett fremstår boligen som jevnlig vedlikeholdt, men med flere tekniske og bygningsmessige avvik som må følges opp.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeår, med flere senere oppgraderinger. Taktekking består av pappshingel fra 2010. Takkonstruksjonen er utført med prefabriserte W-takstoler og kaldt loft uten full inspeksjonsmulighet. Takrenner, nedløp og beslag er skiftet i 2016. Yttervegger er bindingsverk med trekledning fra 2019. Vinduer har varierende alder (2008–2019), og dører er fra 2019. Terrasser- og balkongkonstruksjoner i tre er etablert i 2019 og 2025.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av laminat, flis og belegg på gulv, med malte plater på vegger og himlinger, hovedsakelig oppgradert i 2019. Etasjeskille mot grunn er utført som plate på mark fra byggeår. Øvrige etasjeskille er trebjelkelag fra byggeår/tilbygg. Pipe er fra byggeår og utført som elementpipe. Målinger i rom under terreng viser normale fuktverdier på kontrolltidspunktet. Trapp er utført i tre med standard utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom – hovedetasje bad

Badet er oppført/oppgradert i 2019 og tilfredsstillende oppgitt

byggeperiode etter TEK17, med fremlagt dokumentasjon på løsninger og utførelse. Vegger er kledd med baderomsplater og himling med panel. Gulv er belagt med vinylbelegg og har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk med synlig membranløsning i belegget.

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte tilkoblet kanalnett. Hulltaking i tilstøtende konstruksjon viser normale fuktverdier uten indikasjon på skade på kontrolltidspunktet.

Våtrom – kjelleretasje vaskerom

Vaskerommet er opplyst oppgradert i 2019 og utført etter TEK17 med dokumentasjon. Vegger er utført med baderomsplater og himling med panel. Gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Våtrommet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Hulltaking i tilstøtende konstruksjon ved fordelerskap viser normale måleverdier uten tegn til fukt eller skade ved befarings.

Våtrom – kjelleretasje bad

Badet i kjeller er oppgradert i 2019 og oppført etter TEK17 med dokumentasjon. Vegger er kledd med baderomsplater og himling med panel. Gulv er utført med vinylbelegg, fall mot sluk og vannbåren gulvvarme. Sluk- og membranløsning fremstår som dokumentert og utført med plastsluk og synlig belegg som tettesjikt.

Rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Hulltaking i tilstøtende konstruksjon viser normale fuktverdier uten indikasjon på skade

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og laminat benkeplater. Integrerte hvitevarer. Avtrekk via kullfilterventilator i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system (2019), og avløpsrør i plast med lufting over tak. Ventilasjonsløsningen er eldre, med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Boligen har luft-til-vann varmpumpe med integrert varmtvannsbereider (ca. 180 liter). Vannbåren gulvvarme er etablert. Elektrisk anlegg fremstår som nyere med dokumentert utførelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold er ikke dokumentert. Drenering er delvis fornyet i 2024, mens øvrige deler er fra byggeår. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Eiendommen har skrånende terreng med opparbeidede utearealer. Utvendige vann- og avløpsledninger er i plast og tilknyttet offentlig nett.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert flere forhold knyttet til sikkerhet, blant annet manglende/ikke tilfredsstillende rekkverk, mangler ved håndløper, samt beliggenhet innenfor aktsomhetsområde for skred.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

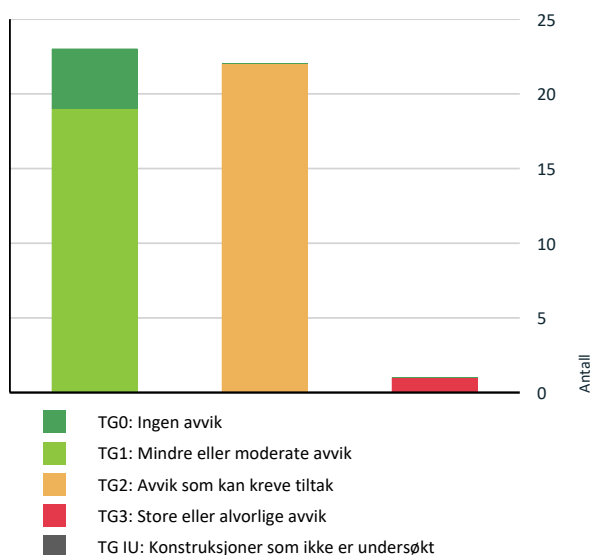
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vaskerom i hovedetasje benyttes i dag som bod. Utvendig bod mot nord fremgår ikke av godkjente og byggemeldte tegninger. Sportsbod i kjeller er omdisponert til vaskerom. Bakre del av eldre garasje mot øst er ombygget til soverom, mens fremre del benyttes som utvendig bod.

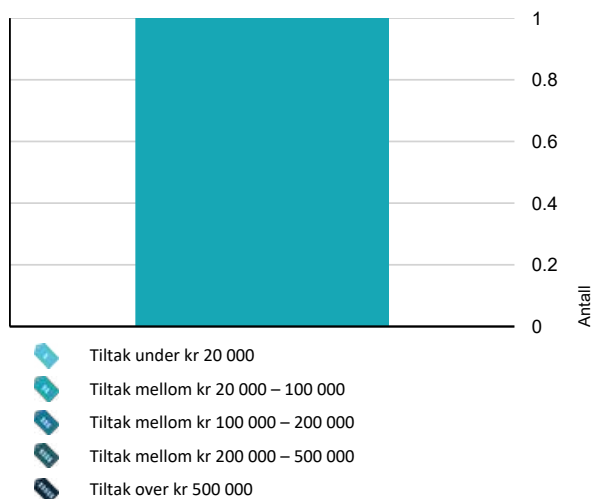
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille 2 etasje [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 1 [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken 1 > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 [Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)






 [Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > Kjelleretasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Garasje
1985	Påbygg	Utvidelse av bolig hovedetasje
2010	Modernisering	Taktekking
2016	Modernisering	Takrenner, nedløp og beslag
2019	Modernisering	Ildsteder
2019	Modernisering	Utvendig kledning
2019	Modernisering	Dører
2019	Modernisering	Terrasser, altaner
2019	Modernisering	Bad og vaskerom kjelleretasje
2019	Modernisering	Kjøkken
2019	Modernisering	Vann og avløp
2019	Modernisering	EL-anlegg
2024	Modernisering	Drenering (bak bolig og på vestsiden)
2024	Modernisering	Bad hovedetasje
2025	Modernisering	Terrasser, altaner

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med pappshingel. Taket er besikttet fra taknivå. Taktekking er oppgitt skiftet i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen har begroing som påvirker overflatens tilstand.
Vindskier viser nedbrytning i skadet trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Begroing på taktekkingen kan over tid redusere materialets funksjon og øke risiko for videre nedbrytning.
Nedbrytning i vindskier kan medføre ytterligere forringelse av trevirket og behov for utskifting.

TILTAK

Rengjøring og eventuell overflatebehandling av taktekkingen.
Utskifting eller utbedring av skadet trevirke i vindskier.



TO 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp består av fabrikkproduserte stålelementer med standard innfesting og tilpasninger mot takfot og nedløpsposisjon. Systemet er besiktiget visuelt. Nedløp og beslag er oppgitt skiftet i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp har sprekker eller brudd.

Nedløp er løs i overgang takrenne/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Skader og løs innfesting på nedløp kan medføre utilstrekkelig bortledning av vann.
Avvik i beslagløsninger kan gi økt risiko for vanninntrenging.
Manglende snøfangere kan medføre fare for snøras fra tak.
Manglende adkomst til pipe medfører manglende sikker tilkomst for feier.

TILTAK

Skadet og løs del av nedløp utbedres eller skiftes.

Avvik i beslagløsninger utbedres.

Snøfangere monteres i samsvar med krav gjeldende på byggemeldingstidspunktet.

Stigeledd og plattform for feier monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i tradisjonell bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har malt overflate med både stående og liggende trekledning fra 2019.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikerte W-takstoler i tre fra byggeår. Undertak er utført i bord/panel. Loftet er kaldt, utluftet og uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hele loftet lar seg ikke inspisere pga. manglende gulv. Område med pipe er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Begrenset inspeksjonsmulighet innebærer at eventuelle skjulte avvik eller skader ikke er avdekket.

TILTAK

Etablering av adkomst/gulv for å muliggjøre full inspeksjon av loftet, inkludert området rundt pipe.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer har varierende alder, med årstall registrert fra 2008 og 2019. Både åpningsbare vinduer og vinduer med fast karm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag under vindu mangler nødvendig oppbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS

Avvik i innsetningsdetaljer og beslagsløsninger kan medføre risiko for fuktinntrenging i tilstøtende bygningsdeler. Manglende oppbrett på beslag under vindu kan gi økt risiko for vanninntrenging bak kledning.

TILTAK

Tiltak for å lukke påviste avvik ved innsetningsdetaljer og utvendige beslagsløsninger. Utbedring av beslag under vindu med nødvendig oppbrett.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass. Dørene er enfløyede og oppgitt montert i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Feil utførelse av beslag under dør medfører at vann ikke ledes bort fra konstruksjonen som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Avvik rundt innsetningsdetaljer kan medføre risiko for fuktinntrenging i tilstøtende bygningsdeler.

Utetthet mellom dørblad og karm kan medføre kald trekk.

Ikke fagmessig utførte beslagsløsninger kan øke risiko for vanninntrenging.

Feil utførelse av beslag under dør kan medføre fuktbelastning på konstruksjonen.

TILTAK

Tiltak for å lukke påviste avvik ved innsetningsdetaljer.

Justering av dører for å redusere utetthet mellom dørblad og karm.

Utbedring av utvendige beslagsløsninger.

Korrigerings av beslag under dør slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bygningen har veranda i trekonstruksjon og terrasse på terreng. Rekkverk er utført i tre. Utførelsen er oppgitt etablert i 2019 og 2025.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

INNVEDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminat, flis og belegg. Vegger har malte plater, og himlinger er utført med himlingsplater. Overflater er oppgitt oppgradert i senere tid, med årstall 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn er utført som støpt betongdekke med plate på mark. Gulvet er isolert og utført med fuktsperre mot grunn. Konstruksjonen er fra byggeår 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nivåforskjell mellom rommene observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Nivåforskjell mellom rommene kan påvirke bruk og opplevelse av planhet i etasjeskillet.

TILTAK

Utbedring av nivåforskjell mellom rommene.

1 TG 2 Etasjeskille 2 etasje

Beskrivelse

Etasjeskillet i 2. etasje er utført som trebjelkelag fra byggeår. Tilbygg har etasjeskille utført med trebjelkelag fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nivåforskjell mellom rommene observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Nivåforskjell mellom rommene kan påvirke bruk og opplevelse av planhet i etasjeskillet.

TILTAK

Utbedring av nivåforskjell mellom rommene.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er utført som elementpipe fra byggeår 1977. Overflaten er pusset og malt.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Måleresultat ved hulltaking viser et normalt fuktinnhold i treverk ved pinnemåling, uten indikasjon på forhøyede verdier.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført som malt tretrapp. Trappen er tett, har repos og er utført som svingtrapp. Rekkverk er utført med spiler.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige enfløyede dører med tette dørblad. Det forekommer formpressede dører og dører med speil. Dørene har fabrikkmalte karmner, og enkelte dører er skiftet i senere tid.

VÅTROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjelder i TEK17-perioden. Det foreligger dokumentasjon på utførelse og løsninger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i rommet er kledd med baderomsplater, og innvendig himling er utført med panel. Overflatene fremstår som oppgradert i senere tid, med opplyst årstall 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Forholdet representerer økt risiko for oppfukning og fuktskader i materialer og tilstøtende konstruksjoner over tid dersom det ikke utbedres.

TILTAK

Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes eller utskiftes for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har vannbåren gulvvarme. Våtrommet fremstår som oppgradert i senere tid, med opplyst årstall 2019. Det er registrert fall mot sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Avvik i fallforhold kan medføre redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling på gulvet.

Avvik i høydeforskjell og fall-løsning kan øke risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan gi økt belastning på gulvkonstruksjonen over tid.

TILTAK

Det må foretas utbedring av fallforhold til sluk for å lukke avviket.

Det må foretas utbedring av høydeforskjell og fall-løsning i gulvkonstruksjonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk, og membranløsningen fremstår som synlig vinylbelegg. Det foreligger dokumentasjon på løsningen. Våtrommet er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyr og innredning fremstår som komplette løsninger for rommets funksjon. Utstyr og innredning er fra 2019 ifølge opplysninger.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte med sensorstyrt løsning tilkoblet kanalnett. Ventilasjonsløsningen er oppgradert i senere tid, med opplyst årstall 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid.

TILTAK

Det må etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel i form av luftespalte eller ventil ved dør.

HOVEDETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrom uten påvisning av unormale fuktverdier i kontrollpunktet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være skiftet i senere tid, med årstall 2019. Aktuell byggeforskrift er oppgitt til Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer og bilder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i våtrommet er kledd med baderomsplater, og innvendig himling er utført med panel. Overflatene er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Forholdet representerer økt risiko for oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer, samt mulig fuktskade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

TILTAK

Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes eller utskiftes for å lukke avviket.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Det er vannbåren gulvvarme i gulvet. Det er ikke registrert fall til sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Bom under fliser kan over tid medføre at fliser løsner eller sprekker ved belastning.
Avvik i fallforhold kan føre til redusert avrenning og vannansamling på gulvet.
Mangelfull høydeforskjell og fallløsning kan øke risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk.
Vann som ikke ledes til sluk kan samle seg på gulvet eller renne ut av rommet og gi økt fuktbelastning på konstruksjonen.

TILTAK

Fallforhold mot sluk må utbedres for å lukke avviket.
Høydeforskjell og fallløsning i gulvkonstruksjonen må utbedres.
Tiltak må gjennomføres for å sikre at vann på gulvet ledes til sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Løsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppgradert i senere tid.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med elektrisk styrt vifte. Sensorstyrt løsning med kanalnett. Anlegget er oppgradert i senere tid.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende tilluft til våtrom kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fukt og innklimarelaterte problemer over tid.

TILTAK

Tilluft til våtrom etableres, for eksempel ved luftespalte eller ventil ved dør.
Tiltak utføres for å lukke avviket.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon ved fordelerskap til vannbåren varme. Måleresultat viser 0, og det ble ikke påvist unormale forhold i forbindelse med kontrollen. Konstruksjonen fremstår uten tegn til fukt eller skade på kontrolltidspunktet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Aktuell byggeforskrift er oppgitt til Teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i våtrommet er kledd med baderomsplater, og innvendig himling er utført med panel. Overflatene er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsone med uegnet materiale.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

AVVIK

Det er dør med materialer som ikke er fuktbestandige plassert i våtsone (ved vask), og løsningen eller byggematerialet er uegnet.

KONSEKVENS

Forholdet representerer økt risiko for oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer, samt mulig fuktskade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har vannbåren gulvvarme. Gulvløsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Det er registrert fall mot sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Avvik i fallforhold kan medføre redusert avrenning mot sluk og økt risiko for vannansamling på gulvet.

Mangelfull høydeforskjell og fallløsning kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid.

TILTAK

Fallforhold mot sluk må utbedres for å lukke avviket.

Høydeforskjell og fallløsning i gulvkonstruksjonen må utbedres.

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og membranløsning utført som synlig vinylbelegg. Løsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Sanitærutstyr og innredning er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

KJELLERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte tilkoblet kanalnett, med sensorstyrt løsning. Ventilasjonsløsningen er opplyst å være oppgradert i senere tid, med årstall 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende tilluft kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid.

TILTAK

Det må etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet for å lukke avviket.

KJELLERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon via luke i vegg for stoppekran. Måleresultat er oppgitt til 10, målt med pinnemåler (motstandsmåling), der resultatet angis i prosent fuktinnhold (MC) i trevirke. Det ble ikke påvist unormale forhold i forbindelse med kontrollen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN 1

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er montert plate i laminat eller tilsvarende løsning mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjølløst og fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN 1

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter integrert i overskap. Avtrekksløsningen er opplyst å være skiftet i senere tid, med årstall 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Manglende forsert avtrekk fra kokesonen kan medføre redusert fjerning av fukt, lukt og matos fra kjøkkenrommet. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning i rommet over tid.

TILTAK

Det må etableres tiltak som sikrer tilfredsstillende avtrekk fra kokesonen.
Det må etableres styrt tilluft til kjøkkenet for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast utført som rørtilrørssystem. Anlegget er i hovedsak skjult og besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler er registrert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Anlegget er i hovedsak skjult. Avløpsanlegget er luftet over tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Manglende stakemulighet kan vanskeliggjøre vedlikehold og rensing av avløpsanlegget, og kan medføre økt risiko for driftsproblemer over tid.

TILTAK

Etablering av stakemulighet på avløpsanlegget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Eldre ventilasjonsløsning med manuell regulering. Avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverrom, stue, mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt og innklimarelaterte problemer i berørte rom.

TILTAK

Ventilasjonsløsningen utbedres.
Etablering av ventiler i oppholdsrom som mangler ventilasjon.
Anlegget kontrolleres nærmere av fagperson.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral med luft-til-vann varmpumpe. Anlegget benyttes til oppvarming av boligen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med integrert varmtvannsbereder i innedel NIBE VVM 320 (luft-til-vann varmpumpeanlegg). Berederen er en del av systemets akkumulatortank og forsyner boligen med tappevann.

Berederen har et volum på ca. 180 liter og er oppvarmet primært via varmpumpen, med elektrisk kolbe som tilleggs-/spisslast ved behov. Løsningen gir energieffektiv oppvarming av tappevann.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmesentral og fordelerskap plassert på vaskerom i kjelleretasjen. Det er også montert fordelerskap på kjøkken i hovedetasjen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har hovedfordeling i kjelleretasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Det er i tillegg etablert en underfordeling i kjelleretasjen som forsynes fra hovedtavlen og betjener kurser for tekniske installasjoner.

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?

Ja

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som et nyere anlegg med ordnet utførelse og uten synlige tegn til skader eller varmgang. Basert på visuell vurdering uten inngrep vurderes anlegget å være i normal og god teknisk tilstand i forhold til alder og bruk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver type masser, bæreevne eller dreneringsforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering rundt bygningen. Drenering er delvis skiftet i 2024, i bakkant av boligen samt på vestsiden av garasje. Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Drenering i øst er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Manglende eller eldre fuktsikring og drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng.

TILTAK

Ytterligere undersøkelser gjennomføres.

Utvendig fuktsikring av grunnmur etableres, inkludert klemlist.

Lokal utbedring utføres der dette er aktuelt.

Tilstanden overvåkes jevnlig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker med tradisjonell fundamentering. Eldre utførelse, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Terrengrelatert påvirkning forekommer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Sprekkdannelser kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling i berørte konstruksjoner.

TILTAK

Lokal utbedring av sprekker utføres.

Skadene utbedres.



Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur utført som stablemur av betongstein. Muren fremstår i hovedsak intakt ved befarings.



TG 2 Forstøtningsmurer - 1

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong. Eldre mur som fremstår stabil ved befarings.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Forholdet kan medføre videre skadeutvikling i muren over tid dersom avviket ikke utbedres.

TILTAK

Lokal utbedring utføres.

Skaden utbedres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med skrånende terreng. Eiendommen har beplantede områder, plen og asfalterte flater.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning av plast (PEL), tilknyttet offentlig

Tilstandsrapport

vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Alder og redusert restlevetid medfører økt risiko for funksjonssvikt eller skader på ledningene over tid.

TILTAK

Avløpsanlegget kontrolleres nærmere.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen er vurdert med hensyn til forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Vurderingen er basert på visuell kontroll, tilgjengelige opplysninger og offentlig kartgrunnlag fra NVE og NGU.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette er ikke ensbetydende med at det foreligger skredfare på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Et soverom i kjeller har rømningsvei via gang og vider til ytterdør som leder til sikkert sted. Dette er i samsvar med preaksepterte ytelser i TEK17 § 11-13.

Tilstandsrapport



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 bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	101	6		107	76
Kjelleretasje	70	33		103	
SUM	171	39			76
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, kjøkken 1, bad, soverom 1, soverom 2, matbod med vask	Bod	
Kjelleretasje	Hall m/trapp, soverom 1, bod 1, vaskerom, soverom 2, gang 1, bad, soverom 3	Bod 2, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vaskerom i hovedetasje benyttes i dag som bod. Utvendig bod mot nord fremgår ikke av godkjente og byggemeldte tegninger. Sportsbod i kjeller er omdisponert til vaskerom. Bakre del av eldre garasje mot øst er ombygget til soverom, mens fremre del benyttes som utvendig bod.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at det er utført omfattende oppgraderinger i perioden 2019–2025. Dette omfatter blant annet utskifting/oppgradering av utvendig kledning, vinduer og dører (2019), etablering av ny terrasse (2019/2025), samt oppgradering av tekniske installasjoner som vann og avløp, elektrisk anlegg og kjøkken (2019). Videre er bad i hovedetasje renoveret i 2024. Drenering er delvis fornyet i 2024 (bak og vestside av garasje). Takteking er fra 2010, med tilhørende beslag og nedløp oppgradert i 2016. Det er også opplyst om etterisolering av tak for bolig (ca. 30 cm).

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente/byggemeldte tegninger og dagens bruk. Vaskerom i hovedetasje er tatt i bruk som bod. Sportsbod i kjeller er omdisponert til vaskerom. Utvendig bod mot nord fremgår ikke av godkjente tegninger. Videre er bakre del av eldre garasje ombygget til soverom, mens fremre del benyttes som bod. De beskrevne forholdene er ikke dokumentert omsøkt eller godkjent, og representerer derfor mulige søknadspliktige tiltak i ettertid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Alf-Tore Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	233		0	829.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stærveien 13

Hjemmelshaver

Kristoffersen Alf-Tore, Kristoffersen Ann-Iren
Kildahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Finnsnes. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Kort avstand til dagligvarehandel, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Nærliggende kollektivtilbud og tilfredsstillende tilknytning til overordnet veinett.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg frem til eiendommen. Intern adkomst via opparbeidet avkjørsel. Parkeringsmuligheter på egen grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan/kommuneplan. Eventuelle tiltak må være i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bolig, utearealer og adkomst. Terrenget fremstår som tilpasset bebyggelsen. Normale forhold for området med hensyn til grunnforhold og arrondering, med mindre annet er dokumentert.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er beheftet med tinglyste pantobligasjoner på kr 5 000 000 til DNB Bank ASA (2019) og kr 7 437 500 til Nordvik Oppgjør AS (2026). Det er i tillegg tinglyst urådighetserklæring til fordel for Nordvik Oppgjør AS. Servitutter eldre enn festekontrakten kan forekomme. Grunndata viser opprinnelig matrikulering i 1976 samt senere omnummereringer ved kommuneendringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	Tilstandsrapporten for boligen er nå ferdigstilt. Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende standarder og metodikk for tilstandsvurdering, og omfatter en gjennomgang av tilgjengelige og relevante bygningsdeler basert på visuell inspeksjon, målinger og øvrig dokumentasjon som var tilgjengelig på befaringstidspunktet.
2	28.05.2026	
3	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsrapporten er utarbeidet av uavhengig bygningsakkyndig og gir en overordnet vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten er basert på visuelle observasjoner, enkle målinger og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt av eier. Det er ikke foretatt konstruktive inngrep eller fullstendig kontroll av skjulte bygningsdeler, tekniske installasjoner eller forskriftsmessige forhold.

Vurderinger av alder, slitasje, risiko, forventet levetid og eventuelle kostnadsanslag er erfaringsbaserte og veiledende. Faktisk tilstand, skadeomfang og utbedringsbehov kan avvike. Fravær av påviste avvik innebærer ingen garanti for at skjulte feil eller senere skader ikke kan forekomme.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsstøtte ved eiendomsoverdragelse og kan ikke benyttes som prosjekteringsgrunnlag, garanti eller erstatning for spesialkontroller utført av autoriserte fagpersoner.

PERSONVERN

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkliperende papir

Arbeidssted (adr.) <i>Finnsdal feltet 48 i Lenrik</i>		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) <i>48/233</i>		
Arbeidets art <i>Nybygg</i>	Bygningens art <i>Bolig</i>	Dato for søknad <i>25/8-76</i>	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef) <i>9/9-76</i>	Sak nr. <i>4/9/76</i>
Byggherre <i>Frank Hauenes</i>		Adresse <i>Finnsdal</i>		Tit.
Anmelder <i>Byggesjefen</i>		Adresse <i>- " -</i>		Tit.
Ansvarshavende <i>Sigge Johansen</i>		Adresse <i>- " -</i>		Tit.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

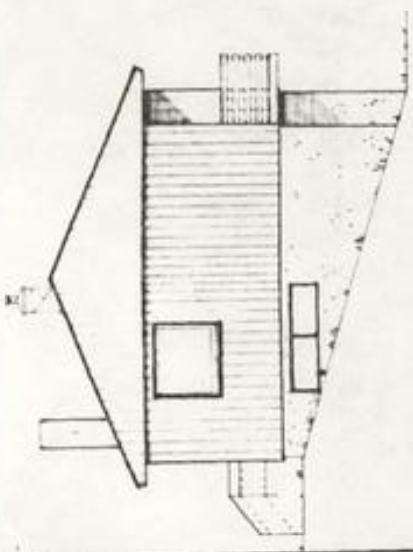
*Det er ikke tilligget utskilt
bruksforholdet*

Sted og dato <i>Finnsdal</i>	Stempel LENVIK BYGNINGSRÅD
<i>28/11/77</i>	Underskrift <i>Sigge Johansen</i>

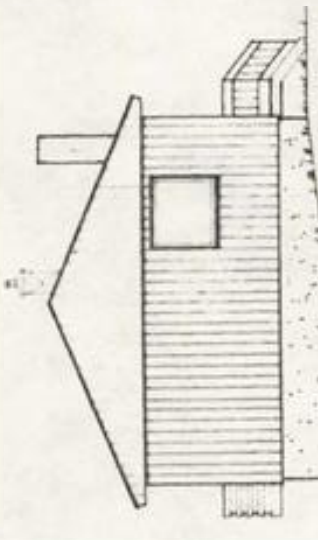
Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

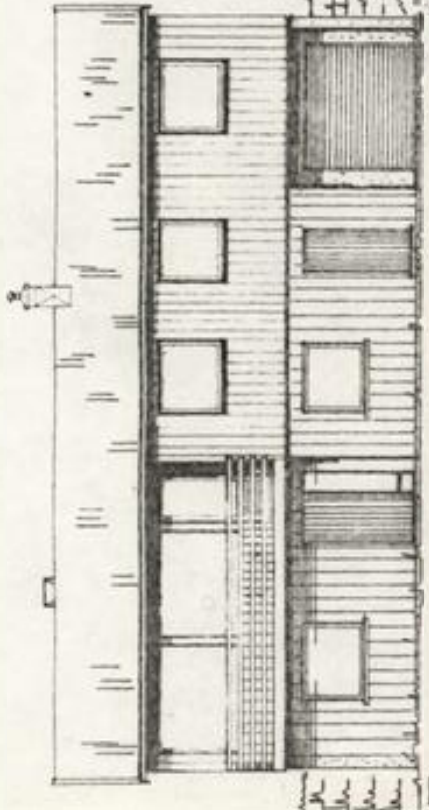
Nr. 2129 Forlag: Samt & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



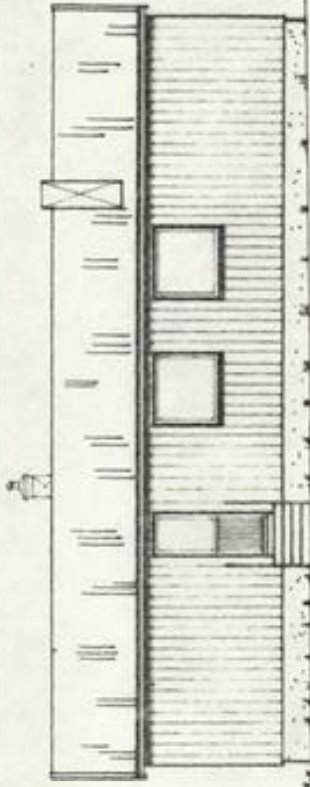
FASADE (D) MOT: Vest



FASADE (B) MOT: Øst



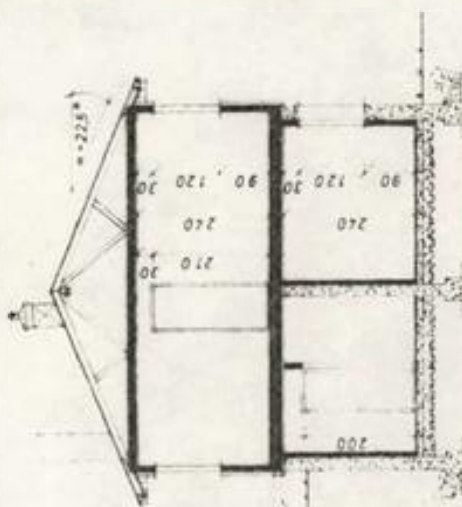
FASADE (A) MOT: Vest



FASADE (C) MOT: Vest

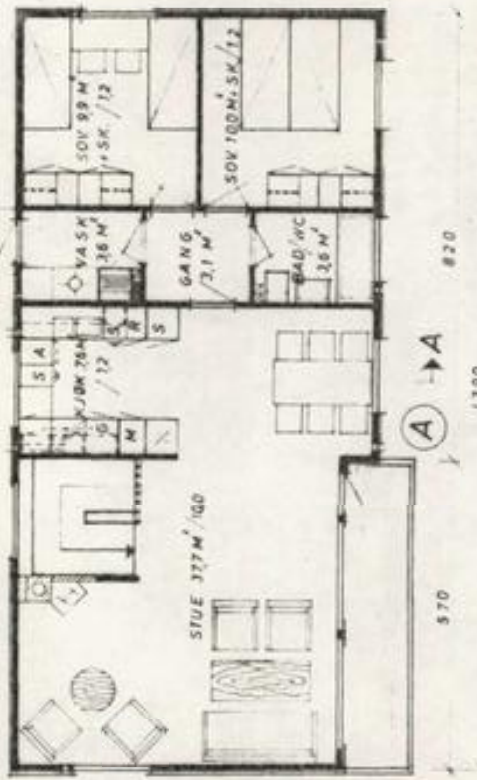
Godkjent tegning 24.7.74. Ark. 411/2
 LENSIX BYGNINGSBUD
 Oddvar Olsen
 Forordninger tilsetes ikke uten
 bygningsbuds godkjenning.

ABION		Per. gitter	Dato	Sign.
HUS		Bygghere: <i>Vestvik Skole</i>	1974	<i>[Signature]</i>
TYPE	256 +	MA	1:100	Regn. 9-5-73 <i>[Signature]</i>
Lot area m ²	700	Scale	1:100	Korr. 24.8.76 OH
Brutto area m ²		Byggematerialer %s		NS
9301 FINNSNES				Reg.no.

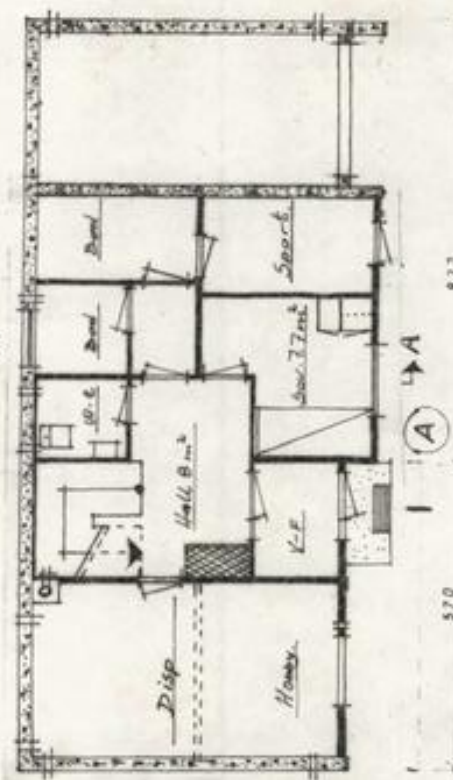


SNITT A-A

KLESBOD I KJELLER
 VENTILERES OG ISOLERES
 I 25CM Leca ELLER ISOLERT BETONGVEGG



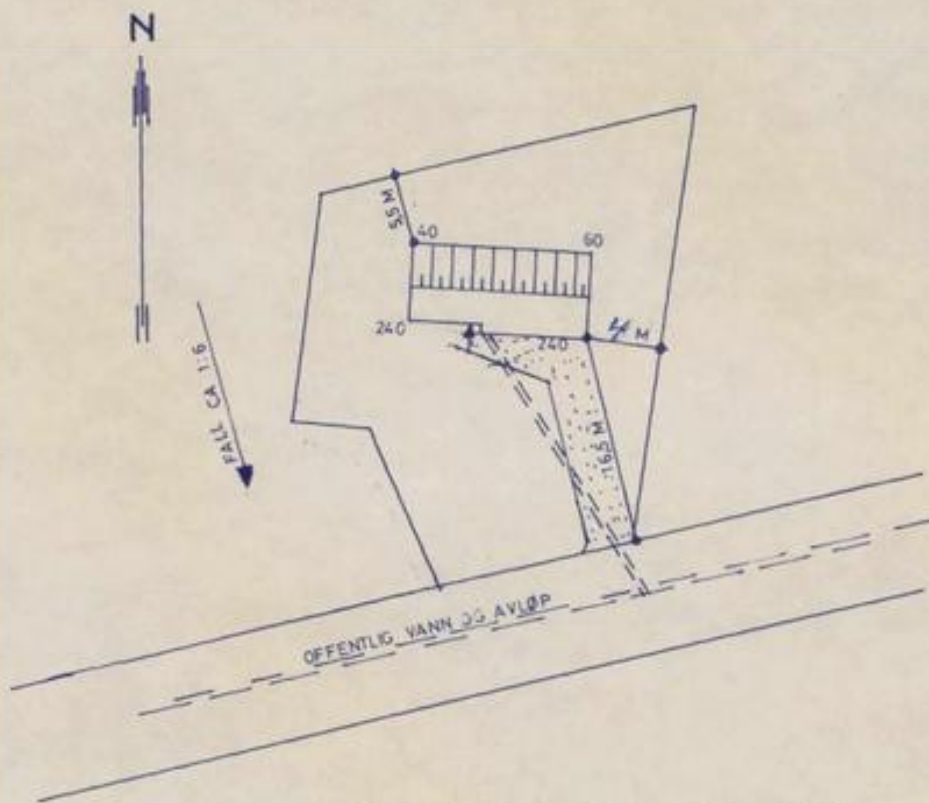
PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV SOKKELETASJE

	Rev. godk. / Byggherre: <i>Stenud Skjerpnes, Sammarco</i>	Dato	Sign.
	TYPE: 256 B	14/8	Tegn. 9-5-73 7d Korr. A.V.B. 7403
	Byggematerialer 2/8	9301 FINNISHES	Reg.nr.
Løst Drøtt Duple areal m² 100			

Godkjent *Sammarco A-R* Sak *4192*
 LENVIK BYGNINGSRÅD
Oddvar Isaks
 Forandringer tillates ikke uten
 bygningrådets godkjenning.



Godkjent *Tomteskin 7/4-76* Sak *419/76*
 LENSER BYGNINGSRÅD
Oddvar Løkas!
 Bygningsråd
 Forandringer tillates ikke uten
 bygningsrådets godkjenning.

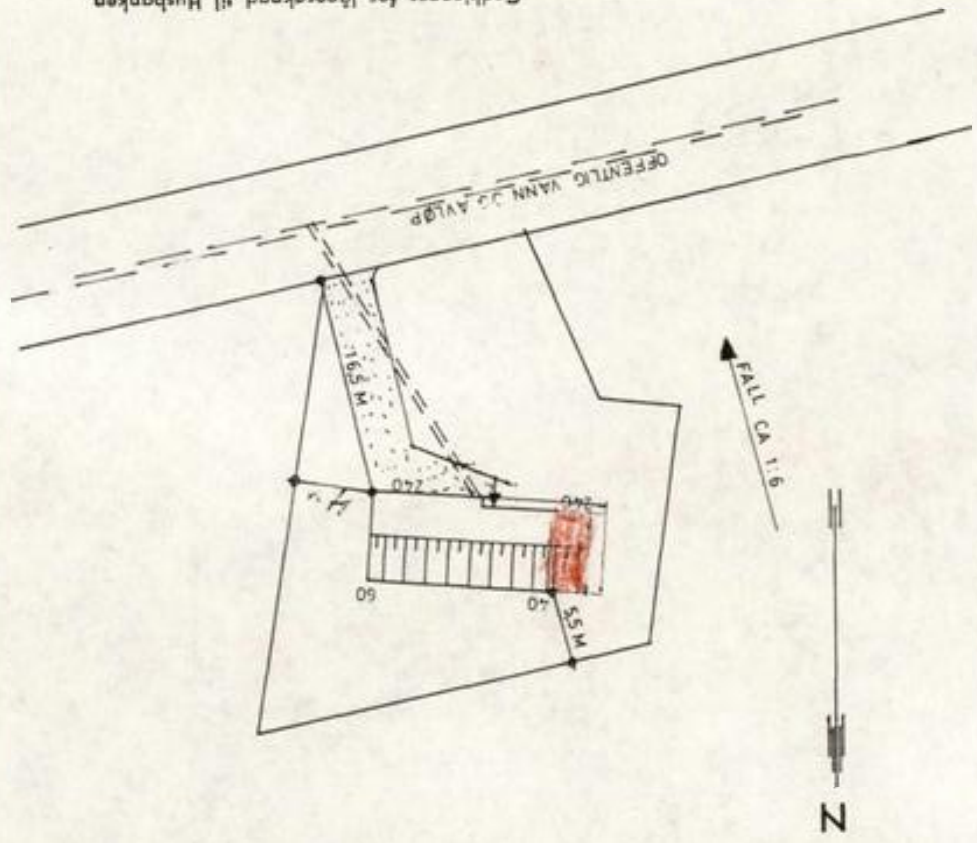
SITUASJONSPLAN	PARSELL NR.48 AV 'VONHEIM' GNR.45. B.NR.10	M=1:50
	FRANK HAUGNES, FINNSNES.	TEGN. 27.08.76

FRANK HAUGNES, FINNSNES.	SITUASJONSPLAN
PARSELL NR. 48, AV YONHEIM GNR. 45, B. NR. 10	
TEGN. 27.08.76	M=1:50

(Handwritten signature)

Godkjennes for låneskjad til Husbanken
 — uten forpliktelse for banken.
 Se brev av d. d.
 Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån
 er at tegningen følges. Kjeller og fundamen-
 ter må ikke komme høyere over terrenget enn
 tegningen viser. Alle endringer må foreligge
 Husbanken.
 HUSBANKENS DISTRIKTSARKITEKT
 FOR MIDT- OG SØR-TROMS
 17 SEPT. 1976

GODKJENT M/MERKNADER
 SAK 82/85 DEN 22/3-85
 LENVIK BYGNINGSRÅD
 B.M.
 B. Linnholm
 Forandring: tilføyes ikke uten
 bygningrådets godkjenning.



SAKSJØ

ARKIV NR.

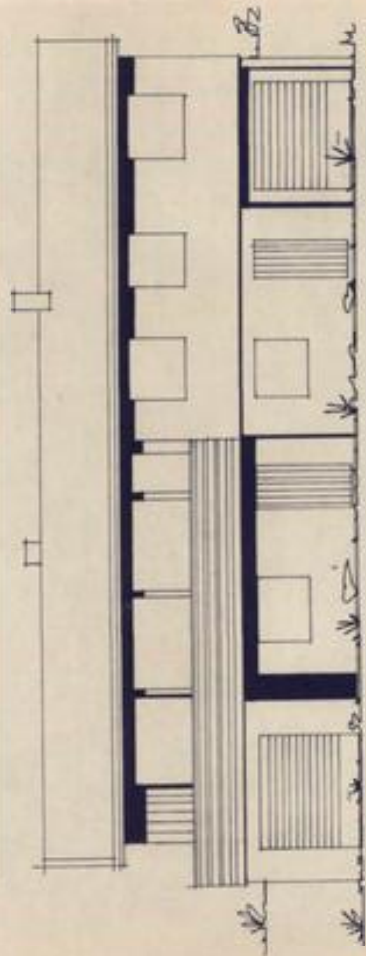
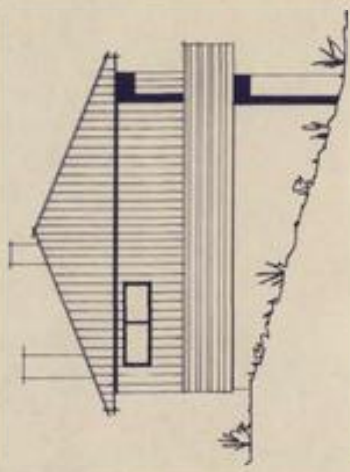
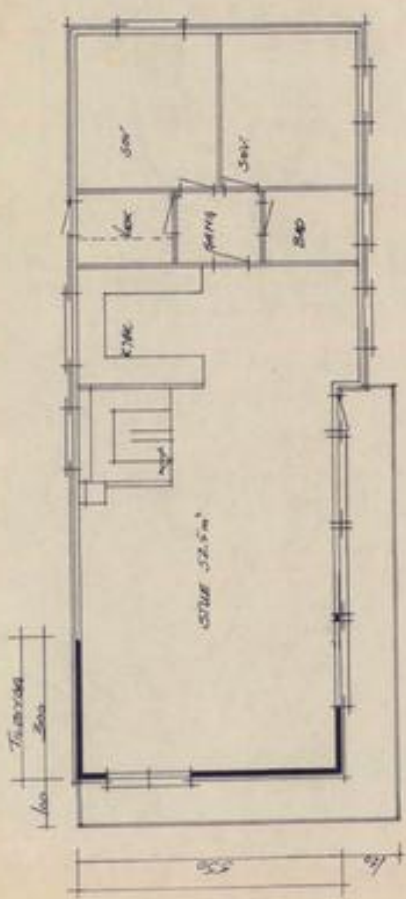
85 MAR 21 - 8 : 12

LENVIK KOMMUNE
 TEKNISK ETAT

LENDRE KOMMUNE
LENDRE STAT

'85 NR 21 - 8 :12

AREAL: _____
SÅKSØ: _____

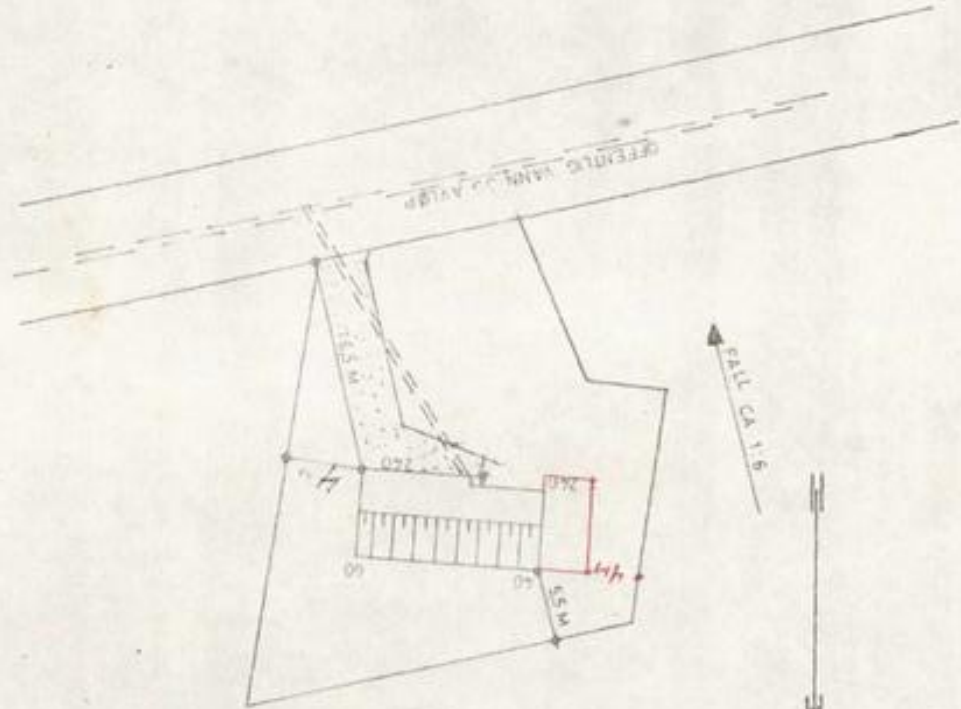


GODKJENT I MERKNADER
SÅKSØ/SS DEN 22/3-85
LENDRE BYGNINGSRÅD
Leendre
DELA
Forsendringer tilføres ikke uten
bygningens godkjenning.

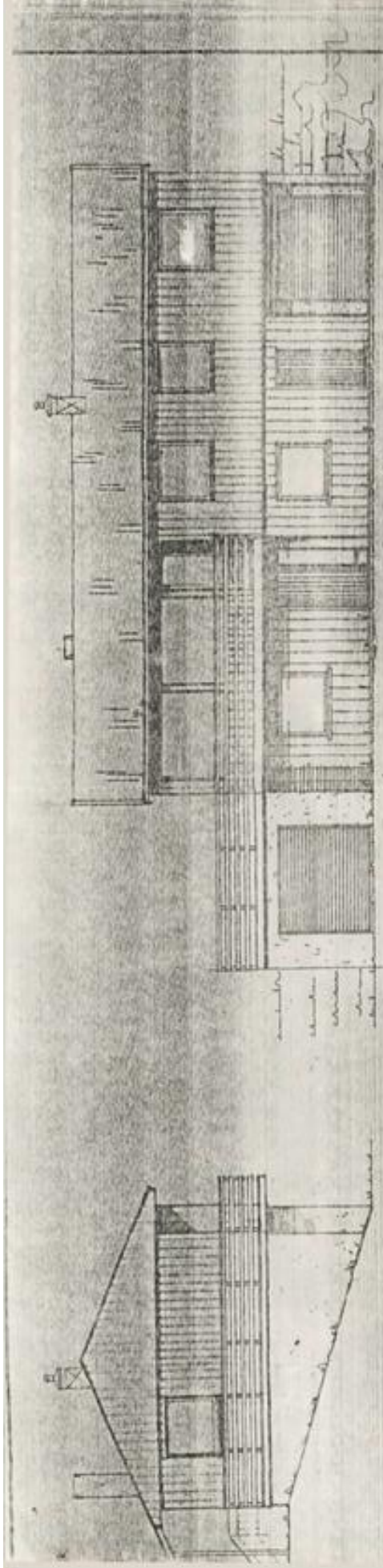
 	Per. grader: _____ Byggherre: <i>Frank Haugnes</i>	Dato	Sign.
	TYPE: <i>1/1, 2/1, 2/2</i> Mål: <i>1/100</i>	Tegn. nr.: <i>85-11</i> K.O.: _____	
Leil. areal: _____ m ² Bruk. areal: _____ m ² Totalt areal: _____ m ²	Byggematerialer 2/3		
9301 FINNESNES			

SITUASJONSPLAN	
PARSELL NR. 48 AV VONNHEIM GNR. 45, BNR. 10	M=1:50
FRANK HAUGNES, FINNSNES.	TEGN. 27.08.78

Godkjenner for innveksel til Husbanken
— uten forpliktelser for banken.
Se brev av d. d.
Forsikringen for utveksling av eventuelt lån
er i bygningen fæstet, kjeller og fundament
for så vidt bygningen høyer over terrenget enn
bygningen står. Alle endringer med forbehold
Husbanken.
HUSBANKENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR MIDT- OG SØR-TROMS
27 SEPT. 1978
(Signature)



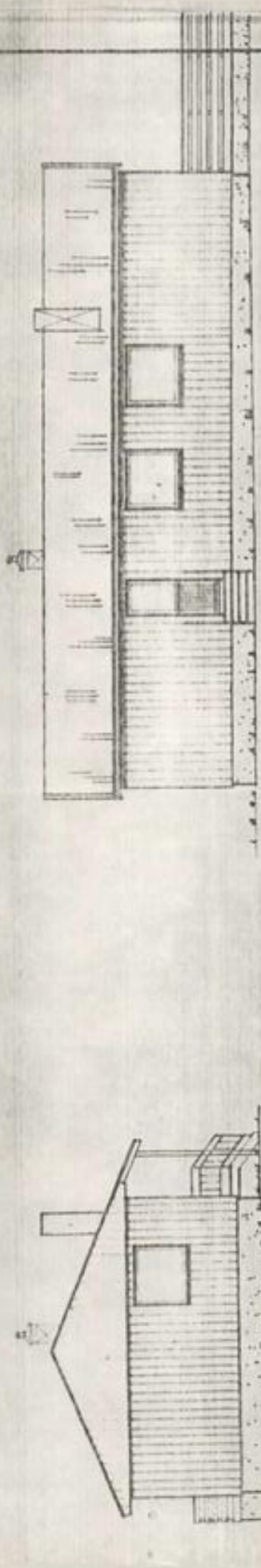
Godkjent av Bygningsskissekontrollen
Saks. 337/78
BYGNINGSRAD
E. Mathisen
Bygningsskissekontrollen
Endringer tillates ikke uten
Bygningsskissekontrollens godkjenning.



FASADE D MOT:

Tilbygg

FASADE A MOT:



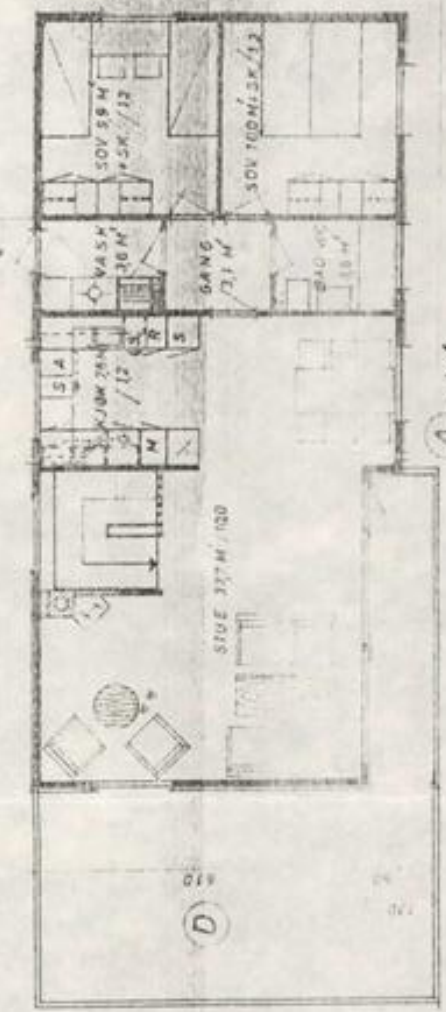
FASADE B MOT:

FASADE C MOT:

Godkjent *Arne A. Saksvik*
LEIERS BYGNINGSRAD
E. Mathisen
Bygningsradet
Førnordlingen tilføies ikke uten
bygningsradets godkjenning.

	Prosjekt Bygghet 256 +	Måst. 1:100	Dato 9-5-73	Sign. <i>Arne A. Saksvik</i>
	Løst 100	Byggematerialer %s 9501 FINNSNES	Kvt. 24-876 OH	Reg.nr.

1.

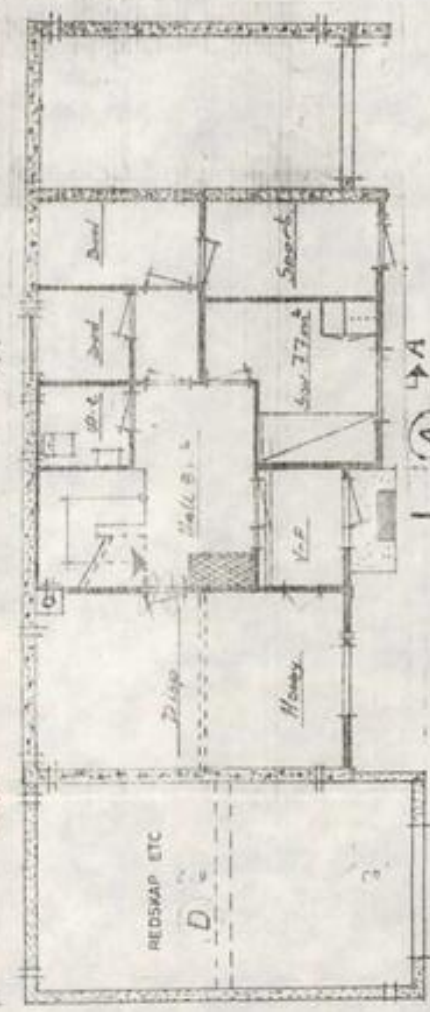


A → A

1320

PLAN AV 1. ETASJE

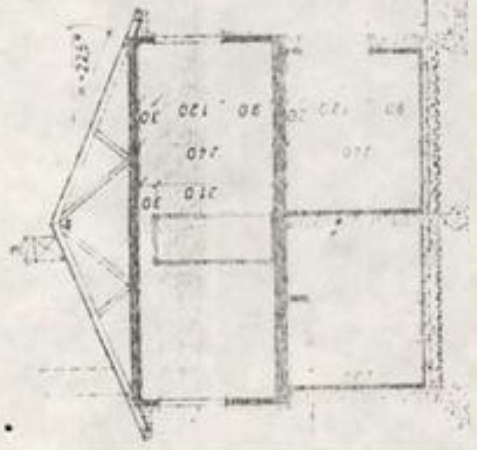
A → A



A → A

1392

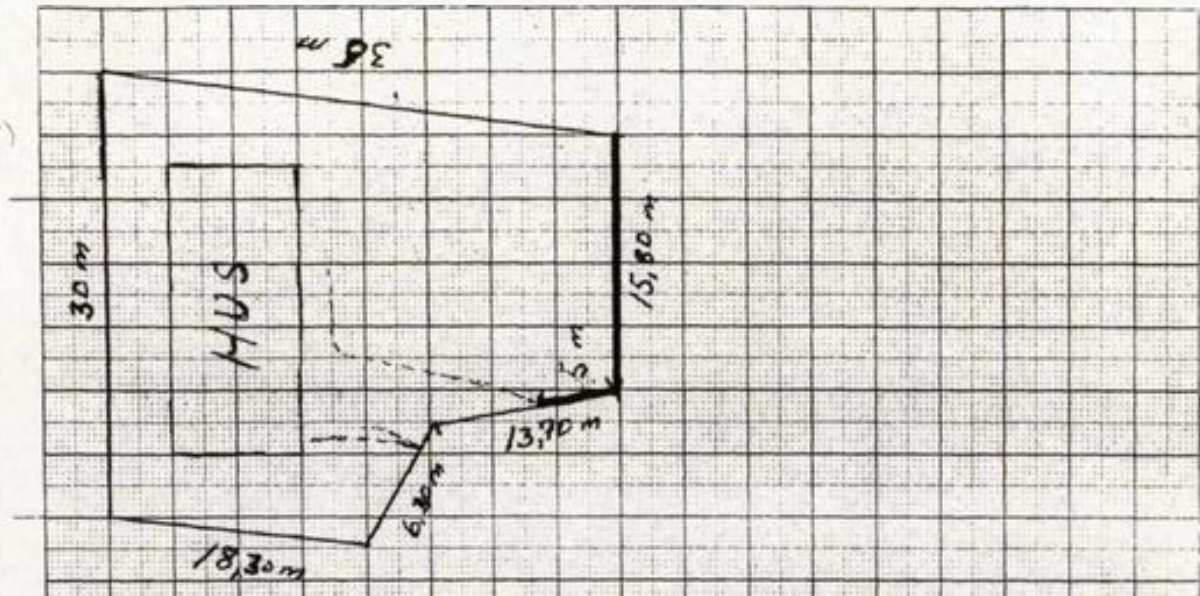
PLAN AV 2. ETASJE



PLEBOD I AVELER
VENTILERES OG ISOLERES
OS OM Leca-ELLER ISLERT BEIDINGVERG

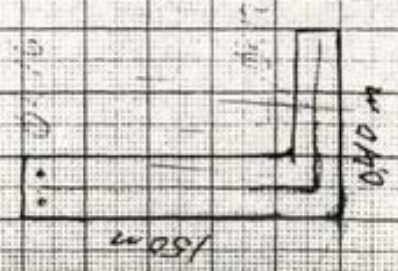
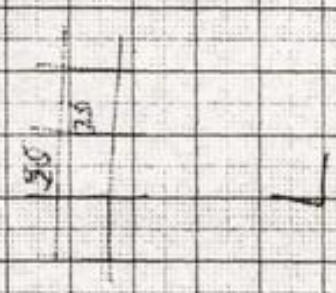
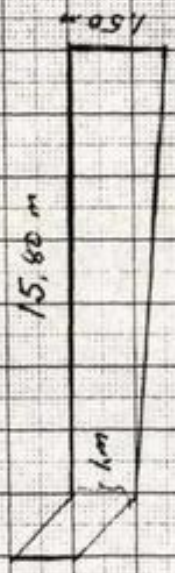
	Rev. gieldic:	Dato	Sign.
	Byggherre: <i>Frank Bengtson</i>	<i>1980-05-23</i>	<i>J. J. J.</i>
	TYPE:	MA	
	<i>256 B</i>	<i>Kem. 14-8-7608</i>	
	Byggenmaterialer <i>1/15</i>		
Lenn 100	9501 FINNISHES		

Godkjent *14.8.78* Sak 337/78
LENNIK BYGNINGSRAD
Forandringar tillates ikke uten bygningens godkjenning.



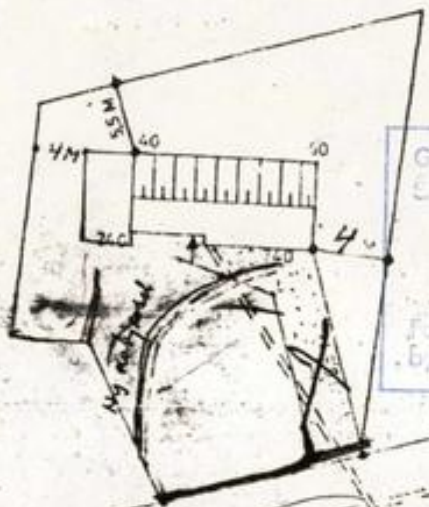
MUS

GRØNT AFRYD
 103/40 3380
 J. Pedersen



Frank Hansen

Godkjent *Tomteplan 2/8-78* Sak 337/78
LENNIK BYGNINGSRÅD
Mathisen
 Bygningsrådet
 Forandringer tillatos ikke uten
 bygningsrådets godkjenning.



GODKJENT M/MERKNADER
 Sak 103/60 3.3.80
J. Pedersen



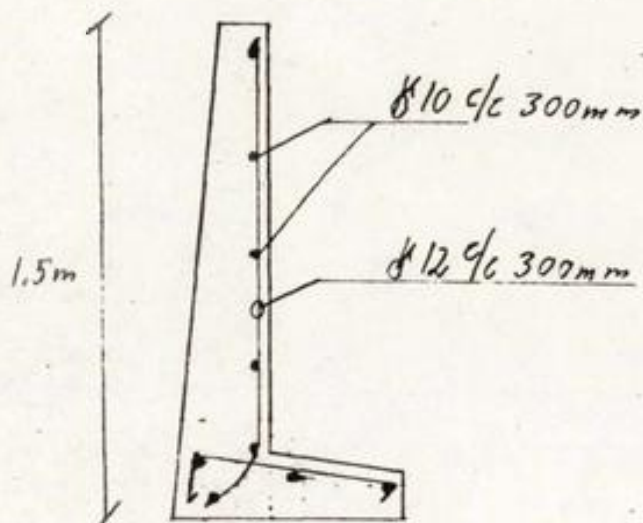
Godkjennes for innsettning til Husbanken
 og for bruk av banken.
 Se brev av d. d.
 I forbindelse med utstedning av avrentfritt lån
 skal tegningene tilføyes Kjellev og ferdigmon-
 nerte tilleggsromme brytere over kretsløst ann-
 tradisjonelle. Andreringer må foreligge
 til bruket.

LENNIK BYGNINGSRÅD
 M. MATHISEN
 17 SEPT. 1978
(Signatures)

SITUASJONSPLAN	PARSELL NR. 8 AV VONNEM GUR 41 B 1R 10	M=1:500
	FRANK HAUGNES FINNLE	TEGN 2708 75

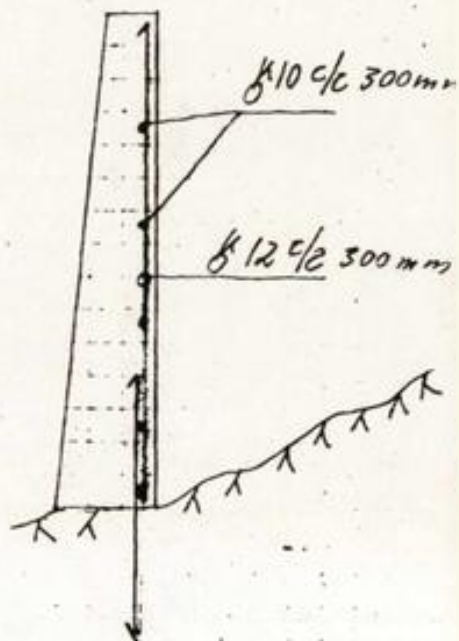
Forstøtningsmur

Alt I



M 1:20

Alt II



Skisseforslag over forstøtningsmur
Finnsnes tekn. etat 27/11-79

Rolf Jensen
Afd. Ing.



Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/233
Adresse: Stærveien 13
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33




©Norkart 2026

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde



Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/233
Adresse: Stærveien 13
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



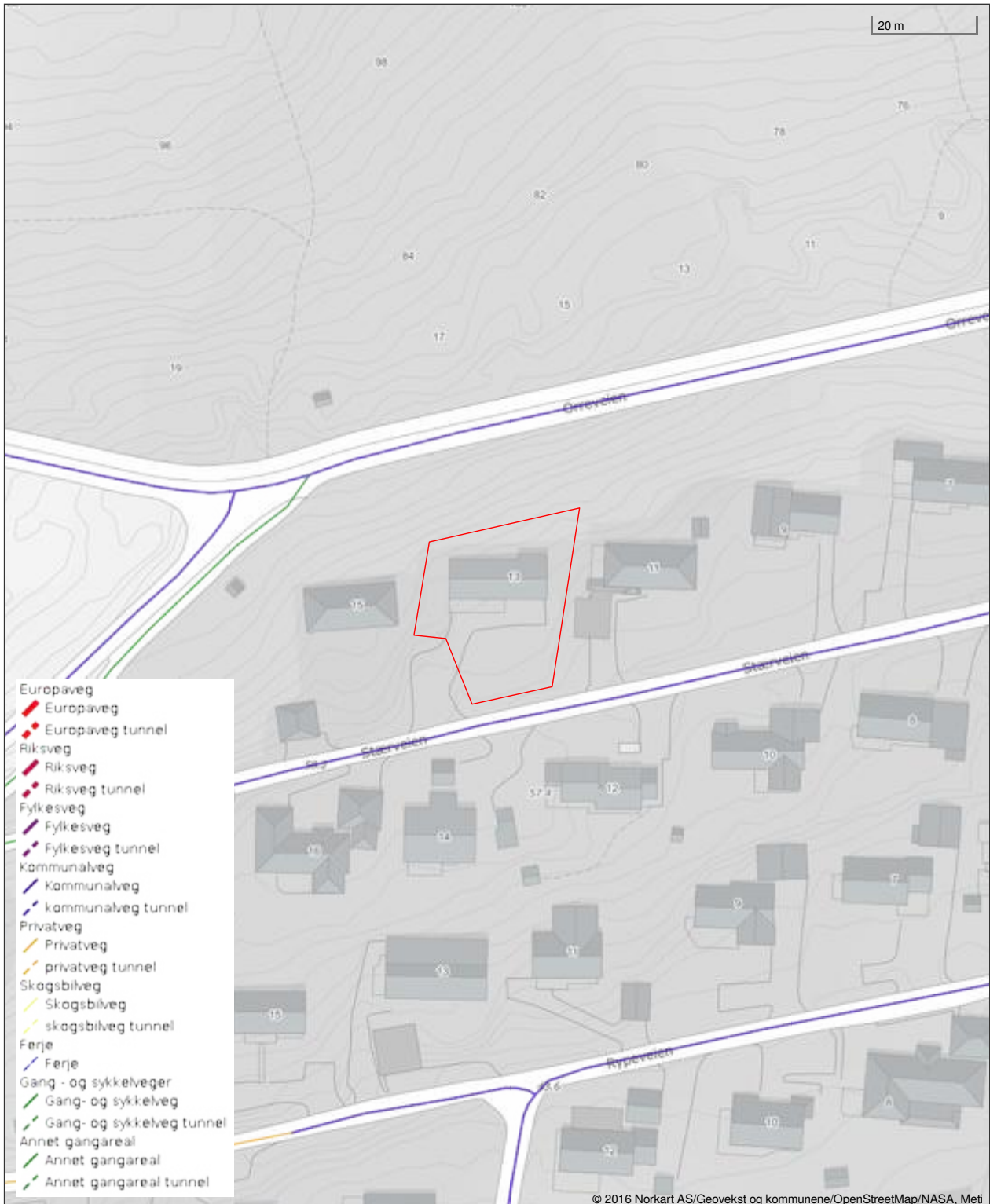
©Norkart 2026

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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning

Vegstatuskart for eiendom 5530 - 45/233//



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

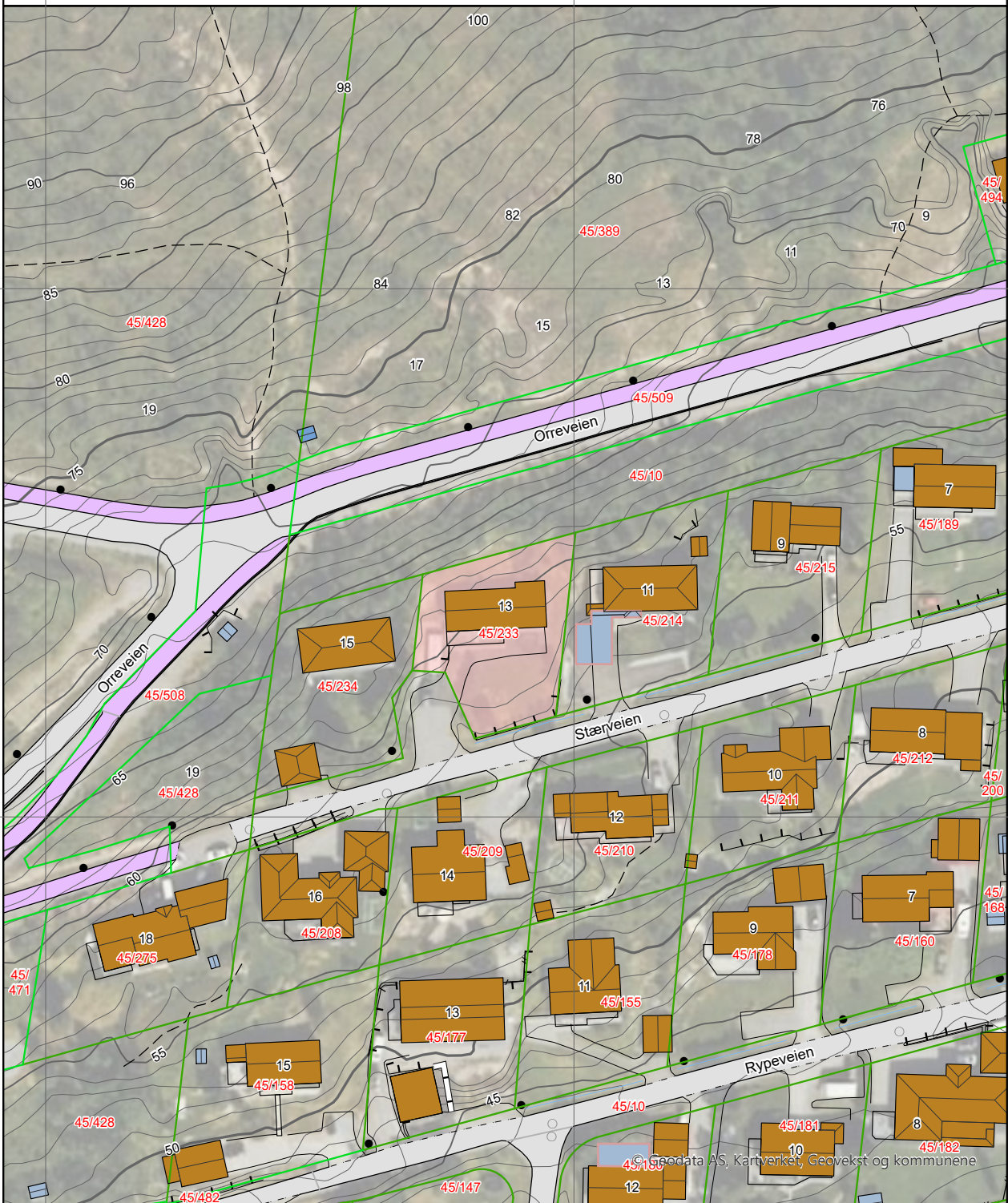
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000


Dato: 4.5.2026




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


Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer




Adresse Størveien 13, 9300 FINNSNES	
Dato for energimerking 01.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-305700
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 191737555
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 233
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 210,0 m²	Oppvarmet bruksareal 171,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 157,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 215,47 kWh/m²	Totalt levert pr. år 36 845 kWh
---	---



Stærveien 13, 9300 FINNSNES



Detaljering

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

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

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



Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Stærveien 13 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 45, bnr 233 (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

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.

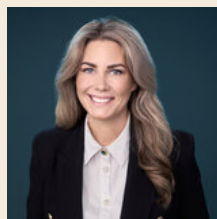
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje-Charina Skog

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



Caroline Strand

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

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

