NORDVIK

Sørreisaveien 238

4 soverom | 176 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sørreisaveien 238

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Egenerklæringsskjema
32	Tilstandsrapport
79	Andre vedlegg
80	Vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med god planløsning - 4 soverom - Garasje - Stor terrasse med hyggelig hage!

Prisantydning	**2 800 000,-**
Omkostninger	**71 380,-**
Totalpris	**2 871 380,-**
BRA-i	**176 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sørreisaveien 238, presentert av Nordvik Finnsnes!

Hjemmet har en god sosial planløsning i hovedetasje med pent kjøkken med nyere hvitevarer, romslig stue, kontor med utgang til stor og solrik veranda, bad, som ble totalrenovert i 2023, samt vindfang og hall. Loftetasjen byr på 4 soverom, hvorav ett har utgang til en altan. Kjelleren byr på vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

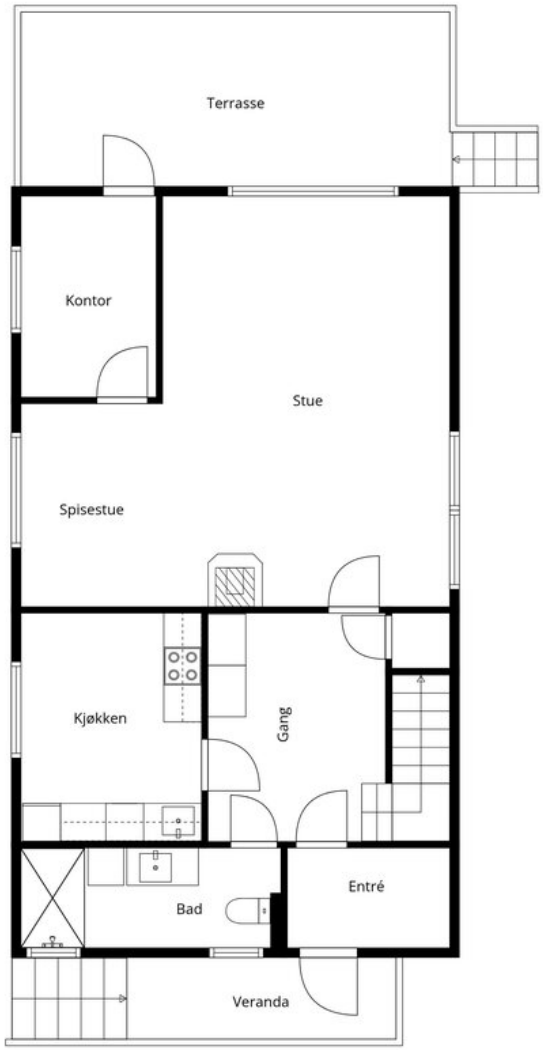
Oppvarming via peis og varmepumpe i stue, panelovn på kjøkken og varmekabler på bad. Eiendommen har også garasje og biloppstillingsplass.

Her får du en romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet ved Tømmervikvatnet. Boligen ligger naturnært til med kort vei til vann, skog og mark, samtidig som Sørreisa og Finnsnes nås på kort kjøretur. Her vil du og dine trives!

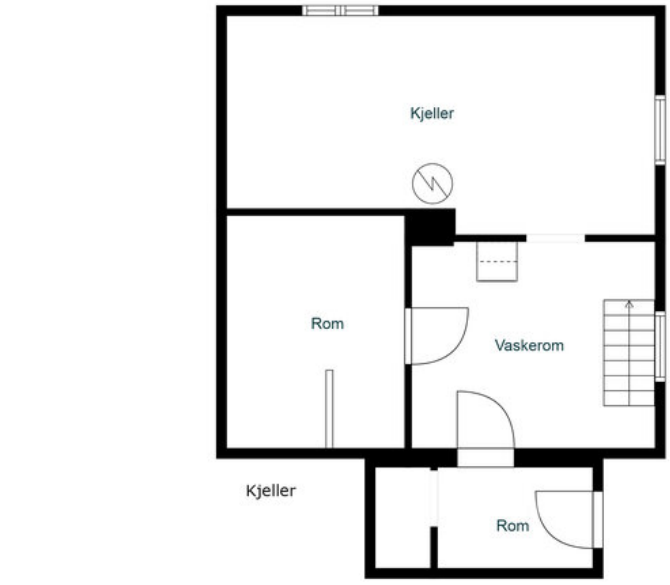
Sjekk ut videovisningen i den digitale annonsen!

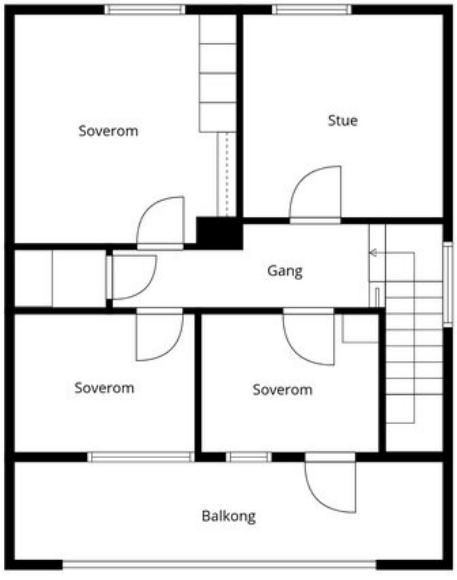
Planløsning

Totalt areal
BRA-i: 176 kvm
Total BRA: 202 kvm



1. Etasje





2. Etasje

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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0022/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) med frittstående garasje.

Adresse og betegnelse
Sørreisaveien 238, 9310 SØRREISA
Gnr 5, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selgere
Solveig Larssen
Kristian Mikalsen Albertsen

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
70 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 871 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 891 080,- (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
1959

Etasje
3

Antall soverom
4

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Det foreligger ikke origianle byggegodkjente tegninger, og megler har dermed ikke anledning til å vurdere hvorvidt soverom er godkjent for varig opphold. Dette er ikke ensbetydende med at øvrige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Arealer
BRA-i: 176 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 202 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 49 kvm. Vaskerom, 2 boder og gang.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue, kjøkken, bad, kontor, gang og vindfang.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. TV-stue, 3 soverom og gang.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1986 for tilbygg, fasader mot øst, nord og sør og rominndeling i 1. etasje.

Tegninger
for loft, kjeller, fasade mot vest og garasje mangler, og det er dermed ikke grunnlag for å vurdere samsvar for disse. Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen
er godkjent.

Ikke målbare arealer:
Det er skråhimling på loftet. Dermed er ikke hele gulvarealet måleverdig.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Kjelleretasje: Vaskerom, kjellerrom og 2 disponible rom.
Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, kontor, gang og vindfang.
Loftetasje: 4 soverom, bod og gang.

Standard
Hjemmet går over tre plan og fremstår som romslig og innholdsrik med en funksjonell planløsning. Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter, og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. I tilknytning til kjøkkenet er det en naturlig plass for spisestue, noe som gir en praktisk og sosial sone i hverdagen. Fra kontoret er det utgang til stor terrasse med gode solforhold, samt plass til utemøbler og grill!

Kjøkkenet har en praktisk utforming med profilerte fronter og laminat benkeplate, og byr på god skap- og benkeplass. Det er frittstående hvitevarer, med nyere komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen, men i tilknytning til spisestuen som gir en funksjonell og sosial løsning. Det er montert ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten, se punktet "diverse" for mer informasjon.

Badet i hovedetasjen ble renovert i 2023 og fremstår som moderne og delikat. Badet inneholder vegghengt toalett, walk-in dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Det er varmekabler i gulvet som bidrar til god komfort. Det har baderomsplater på vegger, vinylbelegg på gulv og himlingsplater i tak.

Loftetasjen inneholder fire lyse soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til stor garderobeløsning. De øvrige soverommene passer godt som barne- eller gjesterom, mens ett av soverommene har utgang til altan.

Kjelleretasjen inneholder vaskerom, kjellerrom og to disponible rom som gir fleksible bruksmuligheter. Vaskerommet har en enkel utførelse med pusset betong på gulv og vegger, samt panel i tak, og inneholder opplegg for vaskemaskin og vannfordelerskap. Vaskerommet har fått tilstandsgrad 3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav i tilstandsrapporten, les mer under "diverse" for mer informasjon.

Innvendig har hjemmet gulv med laminat, vegger med malte plater og himlinger med malte plater. Trapper er utført i malt treverk, og hjemmet har malte fyllingsdører. Vinduer består av malte trevinduer med både to og trelags glass samt koblede glass.

Hjemmet har teglsteinspipe med vedovn i stuen, hvor det i desember 2025 ble installert ny vedovn. I tillegg er det montert luft til luft varmepumpe i stuen fra 2014. Øvrig oppvarming består av panelovn på kjøkkenet og varmekabler på badet. Hjemmet har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis avtrekk fra kjøkken og våtrom. Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjeller og er fra 2019. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på loftet.

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

Parkering
Boligen har garasje og biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nytt utelys montert i mars 2026
- To stk. 3-lags vinduer i overetasjen ble byttet i mars 2026
- Alle innerdører i hoved- og overetasje ble byttet vinteren 2026

2025:
- Ny vedovn installert i desember 2025
- Taklamper og samtlige brytere i overetasje samt hall/yttergang ble byttet i desember 2025

2023:
- Badet ble totalrenovert høsten 2023

2021:
- Kjellervindu byttet på egeninnsats i 2021

Underveis i eiertiden:
- Gulv oppgradert i alle rom
- De fleste rom er tapetsert og malt

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtema, Vangen VVS og Myre Elektro. Renovering bad høsten 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtema og Vangen VVS Gulv avrettet og nytt avløp. Høsten 2023 Dokumentasjon foreligger i minboligmappe.no

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtema, Vangen VVS og Myre Elektro. Bad renovert høsten 2023. Dokumentasjon foreligger i Minboligmappe.no

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn montert av Skredlund as desember 2025

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid med drenering på huset.

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: Myre Elektro. November/desember 2025 ble alle taklamper i andre etasje, i hall og i yttergang og de fleste lysbrytere byttet. Mars 2026 ble det også byttet utebelysning. Vi tror sikringsskapet ble byttet ca år 2007, men ikke sikker på nøyaktig år.

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: Vangen VVS. nytt avløp til bad i forbindelse med renovering 2023. Ikke utført arbeid på resten av husets avløpssystem. I forbindelse med renovering bad. Ble det innstallert rørskap i kjeller.

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, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygget ut en gang i ca 1986. Vi er usikre på hvor mye som ble gjort av egeninnsats og hvor mye som ble gjort av firma. Vinduer og kledning ble da byttet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Kommunalt vann og avløp.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Oljefyring har blitt byttet ut med rentbrennende vedovn. Oljetank ligger fortsatt nedgravd bak huset.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har ikke utført radonmåling og har ikke kjennskap til om det er utført tidligere.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Det ble ikke avdekket skader når badet ble revet i 2023 og bygget opp igjen.

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: Vi har ikke erfart problemer med ildsted.

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: Når vårløsningen går ser vi at det kan samle seg fukt i kjelleren. Vi er ikke kjent med at det har medført skader på boligen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: En takrenne har falt ned i vinter bak huset. Det bør påregnes å bytte noen av de resterende vinduer f.eks er det store vinduet i stua er punktert og bør fikses. Vi har byttet kjellervindu samt to vindu på soverom på egeninnsats. Balkongdøren i første etasje er treg og og bør også byttes. Terrassen i andre etasje har noen plater som bør byttes og taket over terrassen er noe misfarget. Garasjen har noen kledningsbord som bør byttes og vi er usikre på dens tilstand.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har kun observert små sprekker i mur utpå huset. Gulvet ved ovn i stue er noe skjevt fordi vi rev opp en del av gulvet som ligger under før vi la nytt. Det boe lsgt dobbelt lag med underlag for å rette opp men det er noe skjevt fortsatt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: I høst hadde vi tilbakeslag på avløp. Det viste seg at det hadde pakket seg med papir i enden av avløpsrøret. Forsikring fikset sanering, vask og tørking av kjeller og rørlegger spylte rørene rene. Vi har ikke hatt problemer før eller etter dette med avløpet. Vi pleier på de kaldeste dagene å ha en varmeovn på i kjeller samt la

vannet sildre litt i en sluk for å hindre at det fryser. Vi har en gang opplevd at det har fryst men ikke hatt store problemer med det så lenge vi har gjort tiltak for å forebygge.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det har vært et par mus i grovkjeller i ca år 2020. Det ble iverksatt tiltak. Vinteren 2024 fant vi én mus. Kjellerdør ble byttet og vi har ikke sett spor siden. Vi har hatt noen skjeggkre i 2022. Det ble satt ut feller og vi har ikke sett noe til det etter det.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det skal foreligge skaderapport etter tilbakeslag av avløp høsten 2025 fra Tryg forsikring eller Recover. Vi vet ikke om det foreligger og har ikke sett skaderappoet på tilløpet til brann på kjøkkenet. Men vi vet at det ble renovert av fagfolk men er usikre på hvilke firma. Vi vet ikke om det foreligger andre rapporter.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har veldig gode forhold til naboer på tilstøtende eiendommer.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Bak huset.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Nei. Eventuell kommentar: Usikkert.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: I år 2007 var det et lite branntilløp på kjøkkenet i forbindelse med matlaging. Derfor ble kjøkkenet renovert og det elektriske anlegget gjennomgått og sikringsskap oppgradert til automatsikringer. Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet, men har fått høre fra tidligere eiere at alt ble gjort av firma. Vi har i vårt eie ikke hatt noen problemer med kjøkkenet. Taket på soverommet med utgang terrasse i andre etasje buler litt ned da det var noen som tråkket litt feil på mørkeloftet for noen år siden. Det vises nesten ikke og vi har ikke brydd oss med det.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det fremgår derimot av tilstandsrapporten at det ikke foreligger samsvarserklæring for arbeidet som er er utført på badet i 2023. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Anders Killie Solli

Byggemåte
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. 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 TG3
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taket på tilbygget har en lukket konstruksjon, oppbygging og undertak er ukjent. Taktekkingen er inspisert med bruk av drone.

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

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Eier opplyser at huset ble bygget ut rundt 1986, og at vinduer og kledning da ble byttet.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg TGIU
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Årstall: 1986. Kilde: Offentlig informasjon.

Vinduer TG3
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, malte trevinduer med tre-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Produksjonstempling i vinduer viser vinduer fra byggeåret, 1986, 2018 og 2026.

Dører TG2
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong loft TG3
Intrukket balkong over vindfang og bad med adkomst fra soverommet i 2.etasje. Balkongens dekke er tekket med trefiberplater og rekkverk er utført med malt treverk. Tettesjikt er ukjent.

Altan 1.etasje TG2
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra kontor og terreng. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Altan og trappekonstruksjon TG3
Altan- og trappekonstruksjon ved inngangsparti. Det er benyttet stålvinkler til bærende konstruksjoner, og trevirke som dekke. Rekkverket er av malt treverk. Konstruksjonen er festet til grunnmuren.

Trapp til kjeller TG2
Utvendig kjellerinngang har nedsenket betongtrapp fra terrengnivå til kjellerdør.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG3
Teglsteinspipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i stuen. Sotluken er plassert på vaskerommet i kjelleren. Eier opplyser at det ble montert nytt ildsted i 2025.

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

Krypkjeller TG2
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper TG2
Trappen i 1. etasje er en malt tretrapp med laminat på trinnene. Trappen i kjeller er en enkel malt tretrapp.

Innvendige dører TG1
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innvendige dører kjeller TG3
I kjelleren har boligen malte heltredører.

Mus/skjeggkre TG2
Ved inspeksjon av kaldloft er det registrert spor etter gnagere. Eier opplyser at det tidligere har vært registrert mus i kjelleren. Det er opplyst at det ble iverksatt tiltak som bytte av kjellerdør, og at det ikke er registrert nye spor etter dette. Det opplyses videre at det ble registrert skjeggkre i 2022, men at det ble satt ut feller og at det ikke er gjort nye observasjoner senere.

VÅTROM
Vaskerom Kjeller Generell TG3
Vaskerommet i kjelleren har malt pusset betong på vegger, pusset betong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap er plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom Kjeller Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført, siden konstruksjonen har betongvegger som gjør hulltaking praktisk umulig. Punktet må sees i sammenheng med generell beskrivelse av vaskeromet og "rom under terreng".

Bad 1.etasje Generell
Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, walk-in dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura. Årstall: 2023. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Årstall: 2023. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Overflater Gulv TG1
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 40mm. Årstall: 2023. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Sluk, membran og tettesjikt TG2
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Årstall: 2023. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og walk-in dusjhjørne. Årstall: 2023. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Ventilasjon TG1
Det er mekanisk avtrekk. Årstall: 2023. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av

takstingeniøren på befaringsdagen.

KJØKKEN
Kjøkken 1.etasje Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken 1.etasje Avtrekk TG2
Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftekanal til pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. vannstoppekranen er plassert på boden i kjeller. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Eier opplyser at det i forbindelse med renovering av bad ble installert rørskap i kjeller, og at deler av anlegget ble byttet ut med rør-i-rør.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at nytt avløp til bad ble etablert i forbindelse med renovering i 2023. Avløpsrør under såle og utvendig er ukjent.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Varmepumpe TG2
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Årstall: 2014. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Varmtvannstank Kjeller TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren. Årstall: 2019. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Sikringsskap er plassert på loftet i trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.

Spørsmål til eier:
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1959.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Forholdet er angitt som ukjent, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til å bekrefte at alle elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dette gjelder særlig arbeider som kan være utført av tidligere eiere, og som ikke er dokumentert med samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2023. Myre Elektro 10-12-2025: Utskifting av gamle lamper og brytere. 5x taklamper og 4x dimere montert på loft. Montert 1x lampe med dimmer og 1 stikk vindfang , 1x lampe med dimmer i gang.
5.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
Generelt om anlegget:
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
Inntak og sikringsskap:
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter kan være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige

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

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG3
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Det er ikke registrert bruk av fuktsikring mot grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Terrengforhold TG2
Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Oljetank TG3
Det er en oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Komfyr fra 2023
- Oppvaskmaskin fra 2024

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap
- Grå skapet på hovedsoverommet
- Sorte skapet i hallen

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har flere oppvarmingskilder, bestående av peis og varmepumpe i stuen, panelovn på kjøkkenet samt varmekabler på badet.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det nedgravd oljetank av ukjent type i følge tilstandsrapporten. Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.
- Der tanken er større enn 3200 liter: Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.
- For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 336,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, slamavgift, renovasjon, feie- og tilsynsavgift.

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

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

- Årlig bygningsforsikring fra Tryg på kr 17 024,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor ca. kr 1000,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 329 617,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 318 467,- 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
Utanningsforbundets husforsikring i Tryg
Polisenr: 8701237

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 133 kvm (Eiertomt)
Tomten er relativt flat, opparbeidet med plenarealer og hage rundt boligen. Fra innkjørselen og frem til garasjen er det gruset adkomst. Eiendommen grenser mot vei i front, med innkjøring til garasje og biloppstillingsplass. Tomten er lett tilgjengelig med adkomst direkte fra Sørreisaveien. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst direkte fra Sørreisaveien fv 86. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
iendommen har en praktisk beliggenhet langs fylkesvei 86, med kort vei til både Sørreisa og Finnsnes. I Sørreisa finner du dagligvarebutikk, skole og barnehage, det er også egen barnehage på Hemmingsjord på vei mot Finnsnes, mens Finnsnes sentrum byr på flere servicetilbud og bymessige fasiliteter.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten ligger Tømmervikvatnet, og ved Unglyn stadion finner du både grus- og gressbane samt gode fasiliteter for aktivitet og idrett. Herfra går også et omfattende løypenett med preparerte skiløyper mot Svartfjell, Hemmingsjord og videre inn i Pioners løypenett i Finnfjordmarka. Deler av løypene inngår også i traseen til Summit2Senja.

I tillegg er det kun få minutters gange til sjøen, som gir fine muligheter for turer langs fjæra og naturopplevelser tett på hjemmet. Flotte turer, til f.eks Lysheia og Furøytoppen, ligger like i nærheten. Her får du en flott kombinasjon av nærhet til sentrum/tettsted samt naturen med flotte naturrekreasjoner.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Djupvåg med linje FB90, 120, 300 OG 302 som ligger ca. 2 minutter unna i gangavstand. Bardufoss lufthavn ligger ca. 30 minutter unna med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Gjerdsletta barnehage (1-5 år)
Ferdinand barnehage (1-5 år)
Brekka barnehage (1-5 år)

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

Trening/Fritid:
Unglyn ballbane
Sørreisa Tøy & Bøy
Feel24 Sørreisa

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

I Matrikkelbrev er det ikke oppført byggeår, takstmann har satt byggeår til 1959. Byggeår kan derfor avvike med faktiske byggeår. Boligen er i Matrikkelbrev godkjent som én bruksenhet over tre etasjer.

Megler gjør oppmerksom på at boligen har byggeår fra før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965. Det betyr at de kommunale arkivene ofte er mangelfulle fra denne tiden.

Kommunen har oversendt byggegodkjente tegninger fra ombygging/modernisering av boligen. Tegningen er datert i 1986, men nøyaktig dato er uleselig. Oversendte tegninger er ikke originale byggetegninger, megler kan derfor kun verifisere om vindfang, bad og kontor er godkjent for varig opphold. Ombyggingen samsvarer med dagens bruk med unntak av at badet er utvidet mot vindfang, delen av badet som er utvidet er ikke godkjent for varig opphold. Bruksendring av rom er søknadspliktig. Det er fasademessige endringer fra byggetegningene til dagens bruk. Dagens stue har ett stort vindu, mens det på tegningene er godkjent to mindre vinduer. På badet er det satt inn to mindre vindu, som ikke er inntegnet på tegningene. Det er inntegnet to vinduer i kjeller vendt mot hovedveien som ikke er inntegnet på tegningene. Fasadeendringer er søknadspliktig.
Øvrige rom på plantegningen kan megler ikke vurdere eller verifisere godkjent for varig opphold. Tegningen er vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger for kjeller- og loftetasje og megler har dermed ikke mulighet til å verifisere hvorvidt rom er godkjent for varig opphold og at soverom er godkjent som soverom.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for garasje.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Det er privat adkomst fra offentlig vei som deles med nærmeste nabo.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet et privat, felles avløpsanlegg («Felleskloakken»), som opplyses å eies i fellesskap av 5–6 tilkoblede husstander. Det foreligger eldre dokumentasjon, herunder skisse/kloakkplan. Skissen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen kostnader tilknyttet avløpsanlegget ved utarbeidelse av salgsoppgaven, men kjøper må påregne at dette kan tilkomme dersom det skulle oppstå noe feil/mangler ved anlegget.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-område ihht. Kommunedelplan for Gottesjord-Grunnreis. Planidentifikasjon: 1993002. (Ikrafttredelsesdato: 03.11.1993) At eiendommen ligger i område for LNF innebærer at all bebyggelse søkes om og godkjennes av kommunen. Planen kan utleveres på forespørsel hos megler eller lastes ned via https://arealplaner.no/ med søk på eiendom "Sørreisaveien 238".

Sørreisa kommune har igangsatt prosessen med ny kommuneplanforslag med planID 2015001. Denne eiendommen er i planforslaget registrert som LFNR, som vil si areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Les mer om dette på kommunekart.com og kommunens hjemmeside for informasjon om planforslaget.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det er en pågående planprosess i Sørreisa kommune om å bytte ut Nordstraumen bru. Saken er ved utarbeidelse av salgsoppgaven i planleggingsprosessen. Interessenter oppfordres til å gå på Sørreisa kommune sin hjemmeside for å følge saken nærmere.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

5526/5/31:
13.04.1967 - Dokumentnr: 958 - Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Dette dokumentet er en erklæring fra de som har fått statstilskudd til utbygging av Djupvåg og Furrøy vannverk A/L på eiendommene sine i Sørreisa. I erklæringen forplikter de seg både overfor hverandre og overfor det offentlige til å holde vannanlegget ved like på like vilkår. Det betyr at anlegget til enhver tid skal holdes i god og planmessig stand, og at vedlikeholdet skal skje i samsvar med offentlige forskrifter og regler. Videre forplikter de seg til, uten å kreve betaling, å tillate at det blir anlagt basseng og lagt ledninger over eiendommene deres dersom dette er nødvendig for vannverket. De forplikter seg også til å la andre få delta i vannforsyningen ved at disse kan koble seg til gjennom stikkledninger, på de samme vilkårene som de selv har.

Servitutten kan utleveres på forespørsel hos megler.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er nedgravd oljetank bak huset. Les mer under punktet "Oppvarming".

Eiendommen er tilknyttet et privat, felles avløpsanlegg. Les mer under punktet "Vei, vann og avløp".

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. 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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik: Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er registrert tegn til utettheter og rust på yttertaket. På den opprinnelige delen av boligen er det ikke etablert undertak.
Konsekvens/tiltak: Registrerte avvik medfører økt risiko for vanninntrengning i takkonstruksjonen, med fare for følgeskader i underliggende bygningsdeler. Manglende undertak reduserer konstruksjonens evne til å håndtere eventuell lekkasje fra taktekkingen. Etablering av undertak kan ikke utføres som et isolert tiltak.
Kostnadsestimatet er derfor satt til nytt undertak og taktekking i sin helhet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er registrert mangelfull bortledning av takvann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert nedbøyninger, skader og takrenner som mangler. Deler av takstige mangler, slik at det ikke er tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert snøfangere. Pipebeslag har rust og en utførelse som gir fare for lekkasje til underliggende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Vann som ledes ned ved grunnmur kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Takrenner og taknedløp bør kontrolleres og utbedres slik at takvann ledes bort fra bygningen.
Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner. Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning. Pipebeslag med rust og mangelfull utførelse må utbedres eller skiftes for å redusere risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Tiltakene bør sees i sammenheng taktekking.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer
Vurdering av avvik: Vinduene på loftet har avvik ved innsettingsdetaljer som gir risiko for vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. Eier opplyser at vinduene er skiftet som egeninnsats, og at utførende ikke er faglært tømrer. Omrammingen/listene utvendig støter mot vannbrettbeslag. Beslagene har ikke oppbrett på kantene, og enkelte vannbrettbeslag har fall inn mot vinduet. Det er registrert punktert glass i stuevinduet mot sør og stedvis flate pakninger mellom åpningsvinduer og karm.
Konsekvens/tiltak: Avvik ved innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot nedbør og fuktbelastning. Vanninntrengning rundt vinduene kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene dersom forholdet ikke utbedres. Når arbeidet er utført som egeninnsats uten faglært tømrer, gir dette usikkerhet rundt utførelsen. Innsetting, beslag, omramming, karm og ytre tetting bør derfor kontrolleres nærmere av fagkyndig, og nødvendige utbedringer må utføres. Det bør etableres oppbrett i endene av vannbrettbeslagene for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Fallet på vannbrett bør ledes bort fra vinduet for å redusere risiko for fuktskader. Det punkterte vinduet i stuen må skiftes for å gjenopprette isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade. Pakninger mellom åpningsvindu og karm bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for trekk og fuktinntrengning.

Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av vinduer som følge av alder og slitasje.
Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av vinduer med punkterte glass og fuktskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Balkong loft
Vurdering av avvik: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen. Balkong ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen har ukjent oppbygging. Det er ikke registrert lufting av konstruksjonen.
Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader. Tettesjiktet er ikke synlig for inspeksjon, og tilstanden på denne delen av konstruksjonen kan derfor ikke vurderes.
Konsekvens/tiltak: Påviste fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens tetthet. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av balkongens oppbygging, tettesjikt, lufting og tilstøtende konstruksjoner, da manglende oversikt gir økt risiko for skjulte skader og lekkasjer til underliggende boligrom. Det må regnes med utskifting av tettesjikt og skadede deler for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på underliggende konstruksjon.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Altan og trappekonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er registrert skjevheter i trappen samt rust i bærende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Skjevheter og rust i bærende deler kan svekke trappens bæreevne og sikkerhet. Rusten kan føre til konstruksjonssvikt. Trappen må kontrolleres nærmere, og bærende deler må repareres eller skiftes ut.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sotluken har skader.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig antall synlige sider av pipen, samt øke avstanden til brennbart materiale. Dette kan innebære å fjerne innkledningen av pipen eller montere innvendig røykrør. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes. Konsekvensen av manglende synlige sider er at sprekker og riss i pipen ikke oppdages, noe som kan medføre økt brannfare. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for svekkelser i konstruksjonen. Skadet sotluke bør utbedres for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører kjeller
Vurdering av avvik: Dørene i kjelleren har fukt og råteskader.
Konsekvens/tiltak: Dørene i kjelleren har fukt- og råteskader. Fuktforholdene i kjelleren må avklares og utbedres før dørene skiftes, slik at nye dører ikke utsettes for samme fuktbelastning.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vaskerom Kjeller Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger i vaskerommet. Dette medfører at våtrommets tetthet ikke kan bekreftes, og rommet har økt risiko for fuktpåkjenning og fuktskader ved normal bruk. Sluk er plassert ved siden av vaskemaskin. Ved inspeksjon av sluk er det registrert eldre jernsluk med omfattende rustdannelse. Rust og alder gir økt risiko for lekkasje, Sluket må skiftes ved oppgradering av rommet. Fuktmåling ved dørterskel viser ca. 34 vektprosent. Årsak og omfang må sees i sammnheng med punktene "rom under terreng" og "fuktsikring og drenering". Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert transport av fuktig luft og kan bidra til høyere fuktbelastning i rommet. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet. Fuktproblematikken i kjelleren må avklares og utbedres før våtrommet renoveres.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres med etablering av godkjent tettesjikt/membran på gulv og vegger, samt utskifting av sluk og etablering av mekanisk avtrekk.
Fuktproblematikken i kjelleren må undersøkes nærmere og nødvendige tiltak for drenering og fuktsikring må gjennomføres før renovering.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren mot kjeller. Eier opplyser at det i perioder med vårløsning forekommer tilsig av vann og fukt i kjelleren. Forholdet viser at grunnmur/kjeller ikke er tilstrekkelig sikret mot vann- og fuktinntrengning fra grunnen, og vurderes som funksjonssvikt ved drenering og sikring mot vann og fuktighet.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å hindre vann- og fuktinntrengning i kjelleren. Terrengforholdene bør også tilpasses for å redusere vannpåkjenning mot dreneringen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oljetank
Vurdering av avvik: Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

Konsekvens/tiltak: Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått TG2 (vesentlige avvik):

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Det er registrert værslitt overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak: Manglende ventilering bak kledningen gir redusert uttørkingsevne i fasaden, noe som øker risikoen for muggvekst, råteskader og forkortet levetid på kledning og tilstøtende trekonstruksjoner.
Konstruksjonen bør kontrolleres for fukt- og råteskader, og det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen for å redusere denne risikoen. Værslitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot nedbør, sol og fuktpåkjenning, noe som kan føre til oppsprekking, avskalling, råteskader og forkortet levetid på kledningen. Overflatebehandlingen bør fornyes, og kledningen bør kontrolleres for skader før vedlikehold utføres.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Kaldt loft er inspisert fra loftsluke. Kun deler av takkonstruksjonen var tilgjengelig for inspeksjon på grunn av takets oppbygging, og vurderingen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaringen. Det er registrert mangelfull dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Dette øker risikoen for at varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen, med kondensdannelse og fare for fuktskader som følge. Det er videre registrert begrenset ventilering på kaldloftet og kun delvis isolasjon i etasjeskillet mot loftet. Ved befaringen ble det også observert fuktmerker i sperrer og kubbinger samt spor etter gnagere. Forholdene samlet sett gir økt risiko for kondens, fuktbelastning og skader i takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending. Det bør etableres dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen for å hindre at fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer. Manglende isolasjon i etasjeskillet bør utbedres for å forbedre energieffektiviteten og redusere risikoen for kuldebroer og fuktproblemer. Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for råte, sopp og skadedyr i konstruksjonen. Det anbefales å gjennomføre tiltak mot skadedyr for å forhindre ytterligere aktivitet og skade på konstruksjonen. Se punkt Mus for ytterligere informasjon.

Dører
Vurdering av avvik: Karm til kjellerdør er montert med feil orientering, innsettingsdetaljer og utvendig tetting har avvik som gir økt fare for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. Utvendige karmer og listverk er værslitt, og det er sprekker i trevirket. Det er registrert råteskade i utvendig listing ved ytterdør. Enkelte dører tar i karmene, og pakninger er flate.
Konsekvens/tiltak: Feil orientering av karm, mangelfulle innsettingsdetaljer og utilstrekkelig utvendig tetting bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner. Råteskadet og værslitt listing/omramming samt sprekker i trevirket må repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåkjenninger og forhindre ytterligere skade.
Pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å opprettholde god tetthet og hindre varmetap eller fuktinntrengning. Dører som tar i karmene må justeres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje. Det må regnes med løpende vedlikehold og gradvis utskifting av dører på grunn av alder og slitasje.

Altan 1.etasje
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre forringelse og redusere risikoen for råteskader.

Trapp til kjeller
Vurdering av avvik: Trappekonstruksjonen har utilstrekkelig løsning for drenering og bortledning av vann ved kjellerdør og tilstøtende grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for drenering og bortledning av vann, slik at vann ikke samler seg eller ledes inn mot kjellerdøren og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på dør og omkringliggende bygningsdeler.

Innvendige Overflater
Vurdering av avvik: Himlingsplater i soverommet på loftet har synlig nedbøyning. Eier opplyser at platene er blitt belastet fra kaldloftet. Det er registrert at skjøtene på laminaten i vinfanget har gått fra hverandre.
Konsekvens/tiltak: Takplatene med nedbøyninger bør festes eller skiftes for å hindre at de løsner ytterligere eller faller ned, noe som kan medføre skade på personer eller inventar. Skjøtene på laminaten i vindfanget bør utbedres for å unngå ytterligere oppsprekking eller fuktskader.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen, og soverommet og gangen på loftet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell i stuen og ca. 13mm på kjøkkenet. På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell på soverommet og 18mm i gangen.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.
Vurdering av avvik: På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er vanlig for boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Eier opplyser at det i perioder med vårløsning er tilsig av fukt/vann i kjelleren. Punktet må sees i sammenheng punktet "Drenering og fuktsikring" I kjelleren er det observert saltutslag på veggen, noe som skyldes fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv. Fuktmålinger i dørkarm viser ca. 34 vektprosent, som er verdier hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. Det er registrert riss i gulv og vegger. På deler av de innvendige flatene av grunnmuren er det brukt EPS (isopor). Disse platene er svært brennbare, og overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning, for eksempel 13 mm tykke gipsplater. Det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. De aktuelle isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å redusere fukttilgang til grunnmur og betonggulv, for eksempel ved å forbedre fuktsikring og drenering samt sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå utvikling av sopp- og råteskader. Rissdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekkene øker i omfang eller endrer karakter. Jevnlig tilsyn av rom under terreng anbefales, da dette er en risikokonstruksjon. Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon). Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling.

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Ventilasjonen i krypkjelleren er ikke tilfredsstillende. Forholdet gir nedsatt luftgjennomstrømning og økt risiko for forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Det er ikke etablert plast eller annet fuktsperrende sjikt på grunnen. Manglende fuktsperre mot grunn øker fukttilførselen fra grunnen og gir ugunstige fuktforhold i krypkjelleren. Det er registrert saltutslag på murvegger, og fuktmålinger i svill viser ca. 24 vektprosent. Måleresultatet ligger i et område der det kan utvikles sopp- og råteskader.
Konsekvens/tiltak: Redusert ventilasjon kan bidra til høy luftfuktighet og økt risiko for fuktrelaterte skader i bjelkelag, sviller og andre organiske materialer. Luftgjennomstrømning i krypkjelleren bør forbedres og kontrolleres i sammenheng med øvrige fukttiltak. Det anbefales montering av utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet, kombinert med kontrollert ventilasjon. Manglende fuktsperre mot grunn kan gi vedvarende fukttilførsel til krypkjelleren og forverre fuktforholdene over tid. Det bør etableres fuktreduserende tiltak mot grunnen. Saltutslag og fuktinnhold på ca. 24 vektprosent i svill viser forhøyet fuktbelastning og risiko for sopp- og råteskader. Svill og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere, og fuktårsaken bør avklares og utbedres for å redusere risiko for følgeskader.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Trappen i 1. etasje er smal, har ulik trinnhøyde og det er begrenset fri høyde ved trapperepoet. Trappen i kjelleren har betydelig overflateslitasje, er bratt og har ulik trinnhøyde.
Konsekvens/tiltak: Avvikene gir redusert brukskomfort og gjør trappene mindre komfortable i daglig bruk. Ulik trinnhøyde og bratt utførelse kan ikke enkelt utbedres uten større inngrep i trappekonstruksjonen. Ved oppgradering eller utskifting bør trappenes utforming vurderes samlet.

Mus/skjeggkre
Vurdering av avvik: Eier opplyser at det ble registrert skjeggkre i boligen i 2022. Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.
Konsekvens/tiltak: Spor etter gnagere på kaldloft kan gi risiko for lukt, forurensning, skader på isolasjon og skade på bygningsdeler eller elektriske føringer. Opplysningen om tidligere skjeggkre viser også at det har vært registrert skadedyr i boligen. Forholdene bør kontrolleres nærmere av skadedyrkyndig. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.

Bad Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved dusj. Løsningen og materialbruken vurderes som uegnet for plasseringen. Det er tegn til svelling i skjøtene nederst på våtromsplatene ved vinduet. Silikonfugen mellom bunnlist og baderomsplate har behov for vedlikehold og bedre fuging.
Konsekvens/tiltak: Vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone gir økt risiko for skade på vinduet og vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Uegnede materialer må byttes ut eller fuktbeskyttes for å redusere risikoen for skader på vindu og tilstøtende bygningsdeler. Svelling i skjøtene nederst på våtromsplatene er et symptom på fuktpåvirkning og kan utvikle seg til større skader dersom fuktbelastningen fortsetter. Skjøter bør undersøkes nærmere, og skadde plater eller skjøter bør utbedres. Utilstrekkelig silikonfuge

gir redusert beskyttelse mot vanninntrengning i overgangen mellom bunnlist og baderomsplate. Fugen må vedlikeholdes og utføres slik at overgangen får tilfredsstillende tetting.

Bad Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Rørgjennomføring under servant er ikke tett. Utførelsen gir fare for at fukt kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. Tettesjiktet i vindussmyg kan ikke konstateres. Dersom tettesjiktet ikke har rett utførelse, kan dette gi risiko for lekkasje og fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av rørgjennomføringen under servant for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, siden dagens løsning gir økt risiko for fuktskader. Når tettesjiktet i vindussmyg ikke kan konstateres, kan ikke løsningen vurderes sikkert. Forholdet må undersøkes nærmere, og eventuelle avvik må utbedres for å redusere risikoen for vannskader i skjulte deler av konstruksjonen. Før det foreligger dokumentasjon på utførelse av tettesjiktet ved vinduet må ikke området, under noen omstendighet, utsettes for vannsprut.

Kjøkken Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Benkeplaten har skade i hjørnet ved vasken. Skaden er registrert i et område med jevn vannbelastning. Veggplatene bak vasken er ikke egnet for vannsprut. Oppsvelling i platene viser feil materialvalg eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning, og vurderes som symptom på skade i et område hvor overflater må tåle normal bruk av kjøkkenvask. Det er registrert folieslipp på kjøkkenfronter.
Konsekvens/tiltak: Skade i benkeplaten ved vask kan gi økt fuktopptak og utvikling av større skader over tid. Benkeplaten bør repareres eller skiftes der skaden ikke lar seg utbedre tilfredsstillende. Oppsvelling i veggplater bak vask viser at overflaten ikke tåler den aktuelle vannbelastningen. Området bør beskyttes med egnet materiale for å hindre fortsatt fuktpåvirkning, og skadet plater bør skiftes dersom skadeomfanget eller underlaget tilsier det. Folieslipp på fronter kan utvikle seg med mer avskalling og redusert brukskvalitet. Frontene bør repareres eller skiftes ved behov.

Kjøkken Avtrekk
Vurdering av avvik: Ventilatoren er av eldre dato, og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Alder og forventet restlevetid gir økt risiko for redusert avtrekkseffekt, støy eller driftsproblemer. Ventilatoren bør funksjonskontrolleres, og utskifting bør påregnes ved tegn til redusert effekt eller feil.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Det er opplyst at det på kalde dager er nødvendig å benytte varmeovn i kjelleren og la vann renne i sluk for å forebygge frost. Opplysningen indikerer at kjeller og/eller vanninstallasjoner er utsatt for frost, og det er opplyst om tidligere tilfeller av frost i rør. Kobberledningene er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Konsekvens/tiltak: Frostutsatte vannledninger gir risiko for redusert funksjon og lekkasje ved frostsprengning. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og tiltak for frost-sikring av utsatte installasjoner bør vurderes. Alder på kobberledningene gir økt sannsynlighet for slitasje og fremtidige lekkasjer. Røropplegget bør holdes under jevnlig tilsyn, og utskifting bør påregnes ved tegn til lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Eier opplyser at det høsten 2025 oppstod tilbakeslag, der avløpsvann kom opp i kjelleren. Årsaken er opplyst å være oppsamling av papir i enden av avløpsrøret. Forholdet skal være fulgt opp med sanering, vask og tørking av kjelleren, samt spyling av rør utført av rørlegger. Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Avløpsrørene bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger skader, deformasjoner, motfall eller andre forhold som kan gi risiko for nye tilbakeslag og tilstoppinger. Manglende lufting av avløpsanlegget bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for luktproblemer og dårlig avrenning.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Tre av soverommene på loftet har ikke ventil i yttervegg. Det er heller ikke etablert overstrømningsmuligheter mellom rommene.
Konsekvens/tiltak: Manglende ventiler i yttervegg og manglende overstrømningsmuligheter kan gi redusert luftutveksling i soverommene, med økt risiko for kondens, lukt, dårlig luftkvalitet og fuktskader. Ventilasjonsløsningen bør vurderes og utbedres slik at soverommene får tilfredsstillende tilluft og luftbevegelse mot avtrekkspunkter.

Varmepumpe
Vurdering av avvik: Mer en halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service for å redusere risikoen for driftsstans og redusert varmeeffekt som følge av økt alder.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.
Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert horisontale og skrå riss på utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak: Rissene bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Riss i murpuss kan gi økt risiko for fuktinntrengning bak pussen og føre til avskalling eller større skader over tid. Avviket bør holdes under oppsikt for å se om de endrer karakter, størrelse eller omfang. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og frostskader i grunnmuren.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til vanninntrengning, fuktskader og følgeskader, særlig ved snøsmelting og perioder med mye nedbør.

Følgende punkt har fått TGIU (Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig):

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre skjulte skader.

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

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

Elektrisk anlegg:
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter kan være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

Helse, miljø og sikkerhet
Beskrivelse:
Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, branncelle og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.
Vurdering av avvik: Det er avvik i rømningsforholdene fra loftet. Ingen av soverommene har tilfredsstillende rømningsvei direkte til sikkert sted. Soverommene mot sør har rømning via takflaten på tilbygget uten etablert takstige, mens soverom mot nord har rømning til altan ved inngangsparti uten utfellbar stige.
Brannslukningsutstyr bør skiftes ut da det er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre tilstrekkelig brannvern.
Det er registrert flere avvik ved innvendige trapper. Rekkverkshøydene er lavere enn dagens forskriftskrav, det mangler rekkverk på innvendig trapp i kjeller, det mangler håndløper på vegg i trappeløpene, og åpningene mellom trinnene i kjellertrappen er større enn dagens forskriftskrav. Det er registrert flere avvik ved utvendige rekkverk og trapper. Rekkverk på balkong, altaner og utvendige trapper har lavere høyde enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper og rekkverk i utvendig kjellertrapp. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra soverommene på loftet for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare. Dette innebærer at rømningsveiene må lede til sikkert sted, og nødvendige hjelpemidler som takstige og utfellbar stige bør etableres der rømning skjer via takflate eller altan.
Brannslukningsutstyr bør skiftes ut snarest, da utstyr eldre enn anbefalt brukstid kan ha redusert funksjon og dermed ikke gi tilstrekkelig brannvern. Innvendige trapper bør utbedres ved å øke rekkverkshøyder til dagens krav, montere manglende rekkverk og håndløpere, samt redusere åpninger mellom trinn i kjellertrapp, for å redusere risiko for fallulykker. Utvendige rekkverk og trapper bør oppgraderes slik at rekkverkshøyder tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og manglende håndløper og rekkverk i utvendig kjellertrapp bør monteres, for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall. Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader ved eventuell flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

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

Utlegg:
Fotopakke premium inkl. interiørbilder, dronefoto, SOME video og plantegning av fotograf kr. 11 875,-

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

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Egenerklæring selger datert 12.04.26
Tilstandsrapport datert 29.04.26 revidert 30.04.26
Byggegodkjente tegninger Tilbygg datert 30.06.86
Kartskisse om avløp
Situasjonskart
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 2. mai 2026

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

Megler 2
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99279290

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

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

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

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

Sørreisaveien 238

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl...	**5 min**
126 elever, 11 klasser	4.8 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)	**5 min**
260 elever, 21 klasser	4.8 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	**10 min**
270 elever, 11 klasser	9.8 km
Nordborg videregående skole	**15 min**
150 elever, 7 klasser	13.7 km

Sport

Gottesjord skole	**6 min**
Unglyn ballbane	**14 min**
Sørreisa Tøy & Bøy	**5 min**
Feel24 Sørreisa	**5 min**

Offentlig transport

Djupvåg	**2 min**
Linje FB90, 120, 300, 302	0.2 km
Bardufoss lufthavn	**28 min**

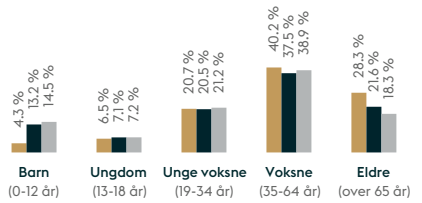
Barnehager

Gjerdsletta barnehage (1-5 år)	**5 min**
67 barn	5.2 km
Ferdinand barnehage (1-5 år)	**6 min**
31 barn	5.7 km
Brekka barnehage (1-5 år)	**8 min**
49 barn	6.4 km

Dagligvare

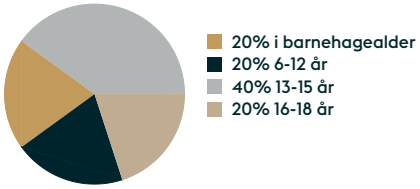
Rema 1000 Sørreisa	**5 min**
Coop Extra Sørreisa	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Djupvåg	182	115
Kommune: Sørreisa	3 414	1 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



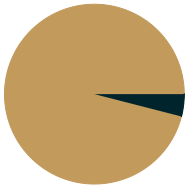
Ladepunkt for el-bil

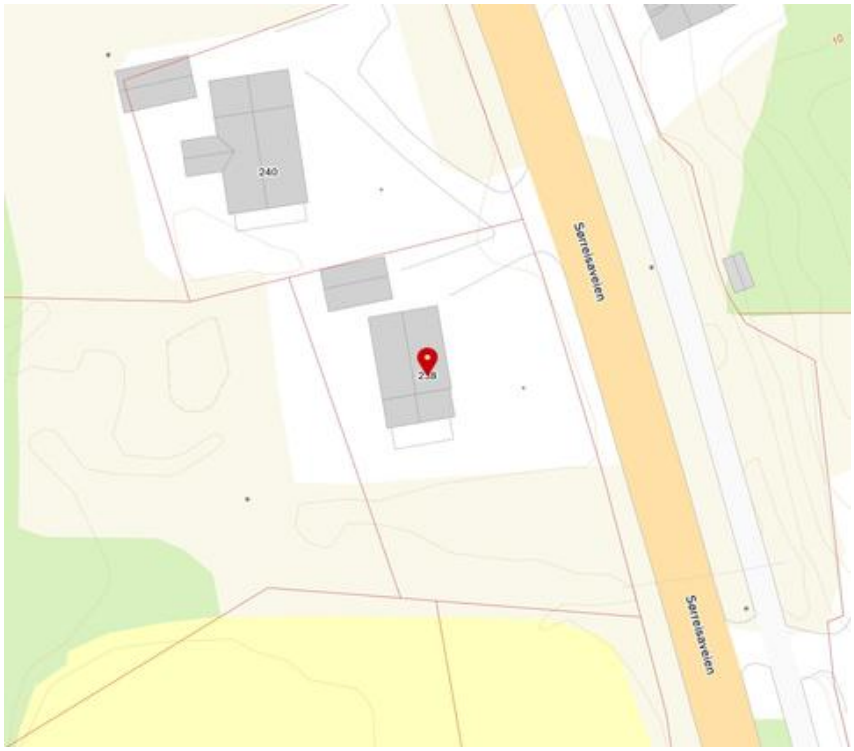
Rema 1000 Sørreisa	**5 min**
Coop Extra Sørreisa	**6 min**

Sivilstand

		Norge
Gift	**46%**	33%
Ikke gift	**42%**	54%
Separert	**7%**	9%
Enke/Enkemann	**5%**	4%

Boligmasse





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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
28-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørreisaveien 238, 9310 SØRREISA

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Solveig Larssen, Kristian Mikalsen Albertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

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: 8701237
Forsikret i: Utanningsforbundets husforsikring i Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtema, Vangen VVS og Myre Elektro. Renovering bad høsten 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtema og Vangen VVS Gulv avrettet og nytt avløp. Høsten 2023 Dokumentasjon foreligger i minboligmappe.no

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggtema, Vangen VVS og Myre Elektro. Bad renovert høsten 2023. Dokumentasjon foreligger i Minboligmappe.no

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn montert av Skredlund as desember 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort arbeid med drenering på huset.

---

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: Myre Elektro. November/desember 2025 ble alle taklamper i andre etasje, i hall og i yttergang og de fleste lysbrytere byttet. Mars 2026 ble det også byttet utebelysning. Vi tror sikringsskapet ble byttet ca år 2007, men ikke sikker på nøyaktig år.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vangen VVS. nytt avløp til bad i forbindelse med renovering 2023. Ikke utført arbeid på resten av husets avløpssystem. I forbindelse med renovering bad. Ble det innstallert rørskap i kjeller.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset ble bygget ut en gang i ca 1986. Vi er usikre på hvor mye som ble gjort av egeninnsats og hvor mye som ble gjort av firma. Vinduer og kledning ble da byttet.

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt vann og avløp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljefyring har blitt byttet ut med rentbrennende vedovn. Oljetank ligger fortsatt nedgravd bak huset.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke utført radonmåling og har ikke kjennskap til om det er utført tidligere.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble ikke avdekket skader når badet ble revet i 2023 og bygget opp igjen.

---

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: Vi har ikke erfart problemer med ildsted.

---

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: Når vårløsningen går ser vi at det kan samle seg fukt i kjelleren. Vi er ikke kjent med at det har medført skader på boligen.

---

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

Ja

Beskriv: En takrenne har falt ned i vinter bak huset. Det bør påregnes å bytte noen av de resterende vinduer f.eks er det store vinduet i stua er punktert og bør fikses. Vi har byttet kjellervindu samt to vindu på soverom på egeninnsats. Balkongdøren i første etasje er treg og og bør også byttes. Terrassen i andre etasje har noen plater som bør byttes og taket over terrassen er noe misfarget. Garasjen har noen kledningsbord som bør byttes og vi er usikre på dens tilstand.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har kun observert små sprekker i mur utpå huset. Gulvet ved ovn i stue er noe skjevt fordi vi rev opp en del av gulvet som ligger under før vi la nytt. Det boe lsgt dobbelt lag med underlag for å rette opp men det er noe skjevt fortsatt.

---

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

Ja

Beskriv: I høst hadde vi tilbakeslag på avløp. Det viste seg at det hadde pakket seg med papir i enden av avløpsrøret. Forsikring fikset sanering, vask og tørking av kjeller og rørlegger spylte rørene rene. Vi har ikke hatt problemer før eller etter dette med avløpet. Vi pleier på de kaldeste dagene å ha en varmeovn på i kjeller samt la vannet sildre litt i en sluk for å hindre at det fryser. Vi har en gang opplevd at det har fryst men ikke hatt store problemer med det så lenge vi har gjort tiltak for å forebygge.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært et par mus i grovkjeller i ca år 2020. Det ble iverksatt tiltak. Vinteren 2024 fant vi én mus. Kjellerdør ble byttet og vi har ikke sett spor siden. Vi har hatt noen skjeggkre i 2022. Det ble satt ut feller og vi har ikke sett noe til det etter det.

---

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: Det skal foreligge skaderapport etter tilbakeslag av avløp høsten 2025 fra Tryg forsikring eller Recover. Vi vet ikke om det foreligger og har ikke sett skaderappoet på tilløpet til brann på kjøkkenet. Men vi vet at det ble renovert av fagfolk men er usikre på hvilke firma. Vi vet ikke om det foreligger andre rapporter.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har veldig gode forhold til naboer på tilstøtende eiendommer.

---

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?

Ja

Beskriv: Bak huset

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Usikkert

---

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

Ja

Beskriv: I år 2007 var det et lite branntilløp på kjøkkenet i forbindelse med matlaging. Derfor ble kjøkkenet renovert og det elektriske anlegget gjennomgått og sikringsskap oppgradert til automatsikringer. Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet, men har fått høre fra tidligere eiere at alt ble gjort av firma. Vi har i vårt eie ikke hatt noen problemer med kjøkkenet. Taket på soverommet med utgang terrasse i andre etasje buler litt ned da det var noen som tråkket litt feil på mørkeloftet for noen år siden. Det vises nesten ikke og vi har ikke brydd oss med det.

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: 28-0022/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørreisaveien 238, 9310 SØRREISA
SØRREISA kommune
gnr. 5, bnr. 31

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2101 **Eiendomsverdi ref nr:** UL3800

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser.
Renner og nedløpsrør er av plast, mens utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, malte trevinduer med tre-lags glass samt trevinduer med koblet glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Intrukket balkong over vindfang og bad med adkomst fra soverommet i 2.etasje.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra kontor og terreng i 1.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Teglsteinspipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i stuen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trappen i 1. etasje er en malt tretrapp med laminat på trinnene.
Trappen i kjeller er en enkel malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
I kjelleren har boligen malte heltredører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet i kjelleren har malt pusset betong på vegger, pusset betong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Vannfordelerskap er plassert i rommet.

Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, walk-in dusjhjørne og baderomsinnredning med servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftekanal til pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system.
vannstoppekranen er plassert på boden i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.
Sikringsskap er plassert på loftet i trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Det er ikke registrert bruk av fuktsikring mot grunnmuren.
Bygningen har grunnmur i betonghulstein.
Boligen ligger i relativt flatt terreng.
Det er en oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

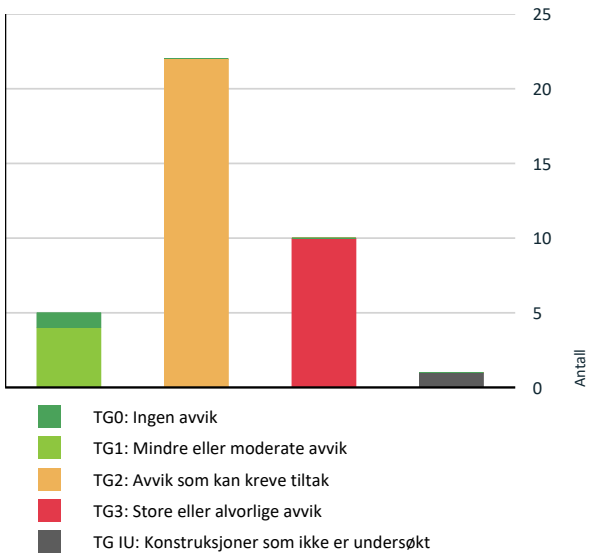
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1986 for tilbygg, fasader mot øst, nord og sør og rominndeling i 1. etasje.
Tegninger for loft, kjeller, fasade mot vest og garasje mangler, og det er dermed ikke grunnlag for å vurdere samsvar for disse.
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

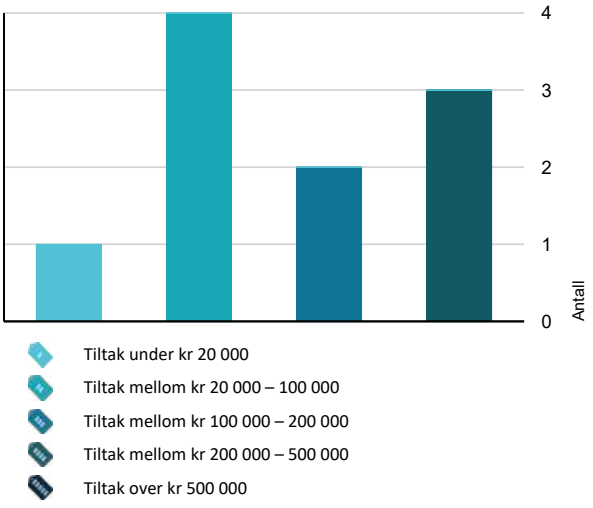
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Kristian Mikalsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Sørreisaveien 238, 9310 Sørreisa. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.
Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 7°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom. Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå og med bruk av drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet
Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel. Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Det er registrert tegn til utettheter og rust på yttertaket.
På den opprinnelige delen av boligen er det ikke etablert undertak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert mangelfull bortledning av takvann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert nedbøyninger, skader og takrenner som mangler.
Deler av takstige mangler, slik at det ikke er tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke montert snøfangere.
Pipebeslag har rust og en utførelse som gir fare for lekkasje til underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene på loftet har avvik ved innsettingsdetaljer som gir risiko for vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. Eier opplyser at vinduene er skiftet som egeninnsats, og at utførende ikke er faglært tømrer.

Omrammingen/listene utvendig støter mot vannbrettbeslag. Beslagene har ikke oppbrett på kantene, og enkelte vannbrettbeslag har fall inn mot vinduet.
Det er registrert punktert glass i stuevinduet mot sør og stedvis flate pakninger mellom åpningsvinduer og karm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkong loft Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Balkong ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen har ukjent oppbygging.
Det er ikke registrert lufting av konstruksjonen.
Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader.
Tettesjiktet er ikke synlig for inspeksjon, og tilstanden på denne delen av konstruksjonen kan derfor ikke vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Altan og trappekonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen samt rust i bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sotluken har skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige dører kjeller Gå til side

Det er avvik:

Dørene i kjelleren har fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren mot kjeller.
Eier opplyser at det i perioder med vårløsning forekommer tilsig av vann og fukt i kjelleren.
Forholdet viser at grunnmur/kjeller ikke er tilstrekkelig sikret mot vann- og fuktinntrengning fra grunnen, og vurderes som funksjonssvikt ved drenering og sikring mot vann og fuktighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger i vaskerommet. Dette medfører at våtrommets tetthet ikke kan bekreftes, og rommet har økt risiko for fuktpåkjenning og fuktskader ved normal bruk.

Sluk er plassert ved siden av vaskemaskin. Ved inspeksjon av sluk er det registrert eldre jernsluk med omfattende rustdannelse. Rust og alder gir økt risiko for lekkasje, Sluket må skiftes ved oppgradering av rommet.

Fuktmåling ved dørterskel viser ca. 34 vektprosent. Årsak og omfang må sees i sammnheng med punktene "rom under terreng" og "fuktsikring og drenering".

Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert transport av fuktig luft og kan bidra til høyere fuktbelastning i rommet.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Det er registrert værslitt overflatebehandling.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Kaldt loft er inspisert fra loftsluke. Kun deler av takkonstruksjonen var tilgjengelig for inspeksjon på grunn av takets oppbygging, og vurderingen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaringen.

Det er registrert mangelfull dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Dette øker risikoen for at varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen, med kondensdannelse og fare for fuktskader som følge. Det er videre registrert begrenset ventilering på kaldloftet og kun delvis isolasjon i etasjeskillet mot loftet. Ved befaringen ble det også observert fuktmerker i sperrer og kubbinger samt spor etter gnagere. Forholdene samlet sett gir økt risiko for kondens, fuktbelastning og skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Karm til kjellerdør er montert med feil orientering, innsettingsdetaljer og utvendig tetting har avvik som gir økt fare for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.
Utvendige karmer og listverk er værslitt, og det er sprekker i trevirket.
Det er registrert råteskade i utvendig listing ved ytterdør.
Enkelte dører tar i karmene, og pakninger er flate.

Utvendig > Altan 1.etasje Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Trapp til kjeller Gå til side

Det er avvik:

Trappekonstruksjonen har utilstrekkelig løsning for drenering og bortledning av vann ved kjellerdør og tilstøtende grunnmur.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Himlingsplater i soverommet på loftet har synlig nedbøyning. Eier opplyser at platene er blitt belastet fra kaldloftet.
Det er registrert at skjøtene på laminaten i vinfanget har gått fra hverandre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen, og soverommet og gangen på loftet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell i stuen og ca. 13mm på kjøkkenet.
På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell på soverommet og 18mm i gangen.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er vanlig for boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Eier opplyser at det i perioder med vårløsning er tilsig av fukt/vann i kjelleren. Punktet må sees i sammenheng punktet "Drenering og fuktsikring"
I kjelleren er det observert saltutslag på veggen, noe som skyldes fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.
Fuktmålinger i dørkarm viser ca. 34 vektprosent, som er verdier hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Det er registrert riss i gulv og vegger.

På deler av de innvendige flatene av grunnmuren er det brukt EPS (isopor). Disse platene er svært brennbare, og overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning, for eksempel 13 mm tykke gipsplater. Det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. De aktuelle isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonen i krypkjelleren er ikke tilfredsstillende. Forholdet gir nedsatt luftgjennomstrømning og økt risiko for forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren.
Det er ikke etablert plast eller annet fuktsperrende sjikt på grunnen. Manglende fuktsperre mot grunn øker fukttilførselen fra grunnen og gir ugunstige fuktforhold i krypkjelleren.
Det er registrert saltutslag på murvegger, og fuktmålinger i svill viser ca. 24 vektprosent. Måleresultatet ligger i et område der det kan utvikles sopp- og råteskader.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen i 1. etasje er smal, har ulik trinnhøyde og det er begrenset fri høyde ved trapperepoet.

Trappen i kjelleren har betydelig overflateslitasje, er bratt og har ulik trinnhøyde.

Innvendig > Mus/skjeggkre Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det ble registrert skjeggkre i boligen i 2022.
Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Det er opplyst at det på kalde dager er nødvendig å benytte varmeovn i kjelleren og la vann renne i sluk for å forebygge frost. Opplysningen indikerer at kjeller og/eller vanninstallasjoner er utsatt for frost, og det er opplyst om tidligere tilfeller av frost i rør.

Kobberledningene er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser at det høsten 2025 oppstod tilbakeslag, der avløpsvann kom opp i kjelleren. Årsaken er opplyst å være oppsamling av papir i enden av avløpsrøret. Forholdet skal være fulgt opp med sanering, vask og tørking av kjelleren, samt spyling av rør utført av rørlegger.

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Tre av soverommene på loftet har ikke ventil i yttervegg. Det er heller ikke etablert overstrømningsmuligheter mellom rommene.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert horisontale og skrå riss på utvendig murpuss.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved dusj. Løsningen og materialbruken vurderes som uegnet for plasseringen.
Det er tegn til svelling i skjøtene nederst på våtromsplatene ved vinduet.
Silikonfugen mellom bunnlist og baderomsplate har behov for vedlikehold og bedre fuging.

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

Det er avvik:

Rørgjennomføring under servant er ikke tett. Utførelsen gir fare for at fukt kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

Tettesjiktet i vindussmyg kan ikke konstateres. Dersom tettesjiktet ikke har rett utførelse, kan dette gi risiko for lekkasje og fuktinntrengning i konstruksjonen.

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

Det er avvik:

Benkeplaten har skade i hjørnet ved vasken. Skaden er registrert i et område med jevn vannbelastning.

Veggplatene bak vasken er ikke egnet for vannsprut. Oppsvelling i platene viser feil materialvalg eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning, og vurderes som symptom på skade i et område hvor overflater må tåle normal bruk av kjøkkenvask.

Det er registrert folieslipp på kjøkkenfronter.

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

Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato, og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er avvik i rømningsforholdene fra loftet. Ingen av soverommene har tilfredsstillende rømningsvei direkte til sikkert sted. Soverommene mot sør har rømning via takflaten på tilbygget uten etablert takstige, mens soverom mot nord har rømning til altan ved inngangsparti uten utfellbar stige.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut da det er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Det er registrert flere avvik ved innvendige trapper. Rekkverkshøydene er lavere enn dagens forskriftskrav, det mangler rekkverk på innvendig trapp i kjeller, det mangler håndløper på vegg i trappeløpene, og åpningene mellom trinnene i kjellertrappen er større enn dagens forskriftskrav.

Det er registrert flere avvik ved utvendige rekkverk og trapper. Rekkverk på balkong, altaner og utvendige trapper har lavere høyde enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper og rekkverk i utvendig kjellertrapp.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

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

Anvendelse

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny vedovn montert av Skredlund as desember 2025
2023	Modernisering	Renovering bad høsten 2023
1986	Tilbygg	Stuen ble utvidet mot sør.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser.
Taket på tilbygget har en lukket konstruksjon, oppbygging og undertak er ukjent. Taktekkingen er inspisert med bruk av drone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Det er registrert tegn til utettheter og rust på yttertaket.
På den opprinnelige delen av boligen er det ikke etablert undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte avvik medfører økt risiko for vanninntrengning i takkonstruksjonen, med fare for følgeskader i underliggende bygningsdeler.
Manglende undertak reduserer konstruksjonens evne til å håndtere eventuell lekkasje fra taktekkingen.
Etablering av undertak kan ikke utføres som et isolert tiltak. Kostnadsestimatet er derfor satt til nytt undertak og taktekking i sin helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eksempel på rust på taktekkingen.



Eksempel på hull i taktekkingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør er av plast, mens utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull bortledning av takvann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert nedbøyninger, skader og takrenner som mangler.
Deler av takstige mangler, slik at det ikke er tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke montert snøfangere.
Pipebeslag har rust og en utførelse som gir fare for lekkasje til underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vann som ledes ned ved grunnmur kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Takrenner og taknedløp bør kontrolleres og utbedres slik at takvann ledes bort fra bygningen.
Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Pipebeslag med rust og mangelfull utførelse må utbedres eller skiftes for å redusere risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Tiltakene bør sees i sammenheng taktekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på hvor takrenne mangler.



Skader på takfotbeslag og takrenne.



Eksempel på taknedløp som er avsluttet med grunnmur.



Deler av takstigen mangler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Eier opplyser at huset ble bygget ut rundt 1986, og at vinduer og kledning da ble byttet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Det er registrert værslitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende ventilering bak kledningen gir redusert uttørkingsevne i fasaden, noe som øker risikoen for muggvekst, råteskader og forkortet levetid på kledning og tilstøtende trekonstruksjoner. Konstruksjonen bør kontrolleres for fukt- og råteskader, og det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen for å redusere denne risikoen.

Værslitt overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot nedbør, sol og fuktpåkjenning, noe som kan føre til oppsprekking, avskalling, råteskader og forkortet levetid på kledningen. Overflatebehandlingen bør fornyes, og kledningen bør kontrolleres for skader før vedlikehold utføres.



Eksempel på tynnslitt overflatebehandling.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Kaldt loft er inspisert fra loftsluke. Kun deler av takkonstruksjonen var tilgjengelig for inspeksjon på grunn av takets oppbygging, og vurderingen er derfor begrenset til de områdene som var tilgjengelige ved befaringen.

Det er registrert mangelfull dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Dette øker risikoen for at varm og fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen, med kondensdannelse og fare for fuktskader som følge. Det er videre registrert begrenset ventilering på kaldloftet og kun delvis isolasjon i etasjeskillet mot loftet. Ved befaringen ble det også observert fuktmerker i sperrer og kubbinger samt spor etter gnagere. Forholdene samlet sett gir økt risiko for kondens, fuktbelastning og skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.

Det bør etableres dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen for å hindre at fuktig inneluft trekker opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.
Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer.

Manglende isolasjon i etasjeskillet bør utbedres for å forbedre energieffektiviteten og redusere risikoen for kuldebroer og fuktproblemer.
Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for råte, sopp og skadedyr i konstruksjonen.
Det anbefales å gjennomføre tiltak mot skadedyr for å forhindre ytterligere aktivitet og skade på konstruksjonen. Se punkt Mus for ytterligere informasjon.



Eksempel på fuktmerker.



Eksempel på fuktskjolder i røstveggen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Årstall: 1986 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre skjulte skader.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, malte trevinduer med tre-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Produksjonstempling i vinduer viser vinduer fra byggeåret, 1986, 2018 og 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene på loftet har avvik ved innsettingsdetaljer som gir risiko for vanninntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. Eier opplyser at vinduene er skiftet som egeninnsats, og at utførende ikke er faglært tømrer.

Omrammingen/listene utvendig støter mot vannbrettbeslag. Beslagene har ikke oppbrett på kantene, og enkelte vannbrettbeslag har fall inn mot vinduet. Det er registrert punktert glass i stuevinduet mot sør og stedvis flate pakninger mellom åpningsvinduer og karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvik ved innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot nedbør og fuktbelastning. Vanninntrengning rundt vinduene kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på bygningsdelene dersom forholdet ikke utbedres.

Når arbeidet er utført som egeninnsats uten faglært tømrer, gir dette usikkerhet rundt utførelsen. Innsetting, beslag, omramming, karm og ytre tetting bør derfor kontrolleres nærmere av fagkyndig, og nødvendige utbedringer må utføres.

Det bør etableres oppbrett i endene av vannbrettbeslagene for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen. Fallet på vannbrett bør ledes bort fra vinduet for å redusere risiko for fuktskader.

Det punkterte vinduet i stuen må skiftes for å gjenopprette isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade.

Pakninger mellom åpningsvindu og karm bør kontrolleres og eventuelt byttes for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for trekk og fuktinntrengning.

Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av vinduer som følge av alder og slitasje.

Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av vinduer med punkterte glass og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sørvendt vindu i stuen er punktert.



Eksempel på hvor omramming støter mot vannbrettbeslaget.



Eksempel på avvik som gir fare for vannpåkjenninger til bakenforliggende konstruksjoner.



Eksempel på beslag under vindu i kjeller somhar fall feil vei.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Karm til kjellerdør er montert med feil orientering, innsettingsdetaljer og utvendig tetting har avvik som gir økt fare for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.
Utvendige karmer og listverk er værslitt, og det er sprekker i trevirket.
Det er registrert råteskade i utvendig listing ved ytterdør.
Enkelte dører tar i karmene, og pakninger er flate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Feil orientering av karm, mangelfulle innsettingsdetaljer og utilstrekkelig utvendig tetting bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Råteskadet og værslitt listing/omramming samt sprekker i trevirket må repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåkjenninger og forhindre ytterligere skade.

Pakninger bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å opprettholde god tetthet og hindre varmetap eller fuktinntrengning.

Dører som tar i karmene må justeres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje.
Det må regnes med løpende vedlikehold og gradvis utskifting av dører på grunn av alder og slitasje.

Tilstandsrapport



Omrammingen til ytterdøren har råteskader.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Karmen er montert med feil orientering, og har avvik i insettingsdetaljer.

TG 3 Balkong loft

Beskrivelse

Intrukket balkong over vindfang og bad med adkomst fra soverommet i 2.etasje. Balkongens dekke er tekket med trefiberplater og rekkverk er utført med malt treverk. Tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Balkong ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen har ukjent oppbygging.
Det er ikke registrert lufting av konstruksjonen. Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader.
Tettesjiktet er ikke synlig for inspeksjon, og tilstanden på denne delen av konstruksjonen kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påviste fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens tetthet.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av balkongens oppbygging, tettesjikt, lufting og tilstøtende konstruksjoner, da manglende oversikt gir økt risiko for skjulte skader og lekkasjer til underliggende boligrom.

Det må regnes med utskifting av tettesjikt og skadede deler for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskader i trefiberplatene.

TG 2 Altan 1.etasje

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre forringelse og redusere risikoen for råteskader.

TG 3 Altan og trappekonstruksjon

Beskrivelse

Altan- og trappekonstruksjon ved inngangsparti. Det er benyttet stålvinkler til bærende konstruksjoner, og trevirke som dekke. Rekkverket er av malt treverk. Konstruksjonen er festet til grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen samt rust i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjevheter og rust i bærende deler kan svekke trappens bæreevne og sikkerhet. Rusten kan føre til konstruksjonssvikt. Trappen må kontrolleres nærmere, og bærende deler må repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Måling av skjevheter i trappen.



Måling av skjevheter i trappen.



Eksempel på korrosjon i bærende konstruksjon.



Oversiktsbilde.

TG 2 Trapp til kjeller

Beskrivelse

Utvendig kjellerinngang har nedsenket betongtrapp fra terrengnivå til kjellerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappekonstruksjonen har utilstrekkelig løsning for drenering og bortledning av vann ved kjellerdør og tilstøtende grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for drenering og bortledning av vann, slik at vann ikke samler seg eller ledes inn mot kjellerdøren og tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på dør og omkringliggende bygningsdeler.



Oversiktsbilde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Himlingsplater i soverommet på loftet har synlig nedbøyning. Eier opplyser at platene er blitt belastet fra kaldloftet.
Det er registrert at skjøtene på laminaten i vinfanget har gått fra hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takplatene med nedbøyninger bør festes eller skiftes for å hindre at de løsner ytterligere eller faller ned, noe som kan medføre skade på personer eller inventar.

Skjøtene på laminaten i vindfanget bør utbedres for å unngå ytterligere oppsprekking eller fuktskader.



Eksempel på hvor skjøten har løsnet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen, og soverommet og gangen på loftet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell i stuen og ca. 13mm på kjøkkenet.
På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell på soverommet og 18mm i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som skjevt og gi redusert bokomfort.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i stuen. Sotluken er plassert på vaskerommet i kjelleren. Eier opplyser at det ble montert nytt ildsted i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen har ikke tilfredsstillende antall synlige sider. Dette gir risiko for at sprekker og riss i pipen ikke oppdages.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sotluken har skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig antall synlige sider av pipen, samt øke avstanden til brennbart materiale. Dette kan innebære å fjerne innkledningen av pipen eller montere innvendig røykrør. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Konsekvensen av manglende synlige sider er at sprekker og riss i pipen ikke oppdages, noe som kan medføre økt brannfare. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for svekkelser i konstruksjonen. Skadet sotluke bør utbedres for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Antall synlige sider til pipen er ikke ivaretatt.



Hengslene til sotluken har skader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er vanlig for boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Eier opplyser at det i perioder med vårløsning er tilsig av fukt/vann i kjelleren. Punktet må sees i sammenheng punktet "Drenering og fuktsikring"
I kjelleren er det observert saltutslag på veggen, noe som skyldes fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.
Fuktmålinger i dørkarm viser ca. 34 vektprosent, som er verdier hvor det kan oppstå sopp- og råteskader.

Det er registrert riss i gulv og vegger.

På deler av de innvendige flatene av grunnmuren er det brukt EPS (isopor). Disse platene er svært brennbare, og overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning, for eksempel 13 mm tykke gipsplater. Det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. De aktuelle isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fukttilgang til grunnmur og betonggulv, for eksempel ved å forbedre fuktsikring og drenering samt sikre tilstrekkelig ventilasjon, for å unngå utvikling av sopp- og råteskader.

Rissdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekkene øker i omfang eller endrer karakter. Jevnlig tilsyn av rom under terreng anbefales, da dette er en risikokonstruksjon.

Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon).

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss og saltutslag i gulvet.



Fuktmåling i dørterskel.



Eksempel på riss på murvegg.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen i krypkjelleren er ikke tilfredsstillende. Forholdet gir nedsatt luftgjennomstrømning og økt risiko for forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Det er ikke etablert plast eller annet fuktsperrende sjikt på grunnen. Manglende fuktsperre mot grunn øker fukttilførselen fra grunnen og gir ugunstige fuktforhold i krypkjelleren.
Det er registrert saltutslag på murvegger, og fuktmålinger i svill viser ca. 24 vektprosent. Måleresultatet ligger i et område der det kan utvikles sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert ventilasjon kan bidra til høy luftfuktighet og økt risiko for fuktrelaterte skader i bjelkelag, sviller og andre organiske materialer. Luftgjennomstrømning i krypkjelleren bør forbedres og kontrolleres i sammenheng med øvrige fukttiltak. Det anbefales montering av utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet, kombinert med kontrollert ventilasjon.

Manglende fuktsperre mot grunn kan gi vedvarende fukttilførsel til krypkjelleren og forverre fuktforholdene over tid. Det bør etableres fuktreduserende tiltak mot grunnen.

Saltutslag og fuktinnhold på ca. 24 vektprosent i svill viser forhøyet fuktbelastning og risiko for sopp- og råteskader. Svill og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres nærmere, og fuktårsaken bør avklares og utbedres for å redusere risiko for følgeskader.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i svill.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen i 1. etasje er en malt tretrapp med laminat på trinnene.
Trappen i kjeller er en enkel malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen i 1. etasje er smal, har ulik trinnhøyde og det er begrenset fri høyde ved trapperepoet.

Trappen i kjelleren har betydelig overflateslitasje, er bratt og har ulik trinnhøyde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvikene gir redusert brukskomfort og gjør trappene mindre komfortable i daglig bruk. Ulik trinnhøyde og bratt utførelse kan ikke enkelt utbedres uten større inngrep i trappekonstruksjonen. Ved oppgradering eller utskifting bør trappenes utforming vurderes samlet.



Oversiktsbilde av trappen i 1.etasje.



Oversiktsbilde av trappen i kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 3 Innvendige dører kjeller

Beskrivelse

I kjelleren har boligen malte heltredører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene i kjelleren har fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene i kjelleren har fukt- og råteskader. Fuktforholdene i kjelleren må avklares og utbedres før dørene skiftes, slik at nye dører ikke utsettes for samme fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktmåling i dørblad.



Råteskade i dørterskel.

TG 2 Mus/skjeggkre

Beskrivelse

Ved inspeksjon av kaldloft er det registrert spor etter gnagere.
Eier opplyser at det tidligere har vært registrert mus i kjelleren. Det er opplyst at det ble iverksatt tiltak som bytte av kjellerdør, og at det ikke er registrert nye spor etter dette. Det opplyses videre at det ble registrert skjeggkre i 2022, men at det ble satt ut feller og at det ikke er gjort nye observasjoner senere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at det ble registrert skjeggkre i boligen i 2022.
Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Spor etter gnagere på kaldloft kan gi risiko for lukt, forurensning, skader på isolasjon og skade på bygningsdeler eller elektriske føringer.
Opplysningen om tidligere skjeggkre viser også at det har vært registrert skadedyr i boligen. Forholdene bør kontrolleres nærmere av skadedyrkyndig.
Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i kjelleren har malt pusset betong på vegger, pusset betong på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin.
Vannfordelerskap er plassert i rommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert tettesjikt på gulv og vegger i vaskerommet. Dette medfører at våtrommets tetthet ikke kan bekreftes, og rommet har økt risiko for fuktpåkjenning og fuktskader ved normal bruk.

Sluk er plassert ved siden av vaskemaskin. Ved inspeksjon av sluk er det registrert eldre jernsluk med omfattende rustdannelse. Rust og alder gir økt risiko for lekkasje, Sluket må skiftes ved oppgradering av rommet.

Fuktmåling ved dørterskel viser ca. 34 vektprosent. Årsak og omfang må sees i sammnheng med punktene "rom under terreng" og "fuktsikring og drenering".

Rommet har ikke mekanisk avtrekk. Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert transport av fuktig luft og kan bidra til høyere fuktbelastning i rommet.

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres med etablering av godkjent tettesjikt/membran på gulv og vegger, samt utskifting av sluk og etablering av mekanisk avtrekk.
Fuktproblematikken i kjelleren må undersøkes nærmere og nødvendige tiltak for drenering og fuktsikring må gjennomføres før renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, siden konstruksjonen har betongvegger som gjør hulltaking praktisk umulig. Punktet må sees i sammenheng med generell beskrivelse av vaskeromet og "rom under terreng".

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, walk-in dusjhjørne og baderomsinnredning med servant.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

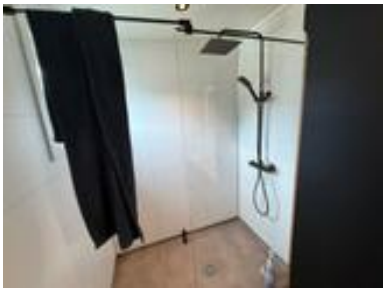
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved dusj. Løsningen og materialbruken vurderes som uegnet for plasseringen.
Det er tegn til svelling i skjøtene nederst på våtromsplatene ved vinduet.
Silikonfugen mellom bunnlist og baderomsplate har behov for vedlikehold og bedre fuging.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone gir økt risiko for skade på vinduet og vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Uegnede materialer må byttes ut eller fuktbeskyttes for å redusere risikoen for skader på vindu og tilstøtende bygningsdeler.

Svelling i skjøtene nederst på våtromsplatene er et symptom på fuktpåvirkning og kan utvikle seg til større skader dersom fuktbelastningen fortsetter. Skjøter bør undersøkes nærmere, og skadde plater eller skjøter bør utbedres.

Utilstrekkelig silikonfuge gir redusert beskyttelse mot vanninntrengning i overgangen mellom bunnlist og baderomsplate. Fugen må vedlikeholdes og utføres slik at overgangen får tilfredsstillende tetting.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 40mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rørgjennomføring under servant er ikke tett. Utførelsen gir fare for at fukt kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

Tettesjiktet i vindussmyg kan ikke konstateres. Dersom tettesjiktet ikke har rett utførelse, kan dette gi risiko for lekkasje og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av rørgjennomføringen under servant for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, siden dagens løsning gir økt risiko for fuktskader.

Når tettesjiktet i vindussmyg ikke kan konstateres, kan ikke løsningen vurderes sikkert. Forholdet må undersøkes nærmere, og eventuelle avvik må utbedres for å redusere risikoen for vannskader i skjulte deler av konstruksjonen. Før det foreligger dokumentasjon på utførelse av tettesjiktet ved vinduet må ikke området, under noen omstendighet, utsettes for vannsprut.



Utett rørgjennomføring under servant.



Plastsluk plassert i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og walk-in dusjhjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Benkeplaten har skade i hjørnet ved vasken. Skaden er registrert i et område med jevn vannbelastning.

Veggplatene bak vasken er ikke egnet for vannsprut. Oppsvelling i platene viser feil materialvalg eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning, og vurderes som symptom på skade i et område hvor overflater må tåle normal bruk av kjøkkenvask.

Det er registrert folieslipp på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skade i benkeplaten ved vask kan gi økt fuktopptak og utvikling av større skader over tid. Benkeplaten bør repareres eller skiftes der skaden ikke lar seg utbedre tilfredsstillende.

Oppsvelling i veggplater bak vask viser at overflaten ikke tåler den aktuelle vannbelastningen. Området bør beskyttes med egnet materiale for å hindre fortsatt fuktpåvirkning, og skadet plater bør skiftes dersom skadeomfanget eller underlaget tilsier det.

Folieslipp på fronter kan utvikle seg med mer avskalling og redusert brukskvalitet. Frontene bør repareres eller skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



Eksempel på delaminering på fronter.



Oversiktsbilde.



Eksempel på veggplater som har svellinger ved vasken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftekanal til pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre dato, og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder og forventet restlevetid gir økt risiko for redusert avtrekkseffekt, støy eller driftsproblemer. Ventilatoren bør funksjonskontrolleres, og utskifting bør påregnes ved tegn til redusert effekt eller feil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. vannstoppekranen er plassert på boden i kjeller.
Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Eier opplyser at det i forbindelse med renovering av bad ble installert rørskap i kjeller, og at deler av anlegget ble byttet ut med rør-i-rør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er opplyst at det på kalde dager er nødvendig å benytte varmeovn i kjelleren og la vann renne i sluk for å forebygge frost. Opplysningen indikerer at kjeller og/eller vanninstallasjoner er utsatt for frost, og det er opplyst om tidligere tilfeller av frost i rør.

Kobberledningene er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Frostutsatte vannledninger gir risiko for redusert funksjon og lekkasje ved frostsprengning. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og tiltak for frost-sikring av utsatte installasjoner bør vurderes.

Alder på kobberledningene gir økt sannsynlighet for slitasje og fremtidige lekkasjer. Røropplegget bør holdes under jevnlig tilsyn, og utskifting bør påregnes ved tegn til lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon.



Oversiktsbilde av rørskapet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at nytt avløp til bad ble etablert i forbindelse med renovering i 2023.
Avløpsrør under såle og utvendig er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det høsten 2025 oppstod tilbakeslag, der avløpsvann kom opp i kjelleren. Årsaken er opplyst å være oppsamling av papir i enden av avløpsrøret. Forholdet skal være fulgt opp med sanering, vask og tørking av kjelleren, samt spyling av rør utført av rørlegger.

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsrørene bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger skader, deformasjoner, motfall eller andre forhold som kan gi risiko for nye tilbakeslag og tilstoppinger.

Manglende lufting av avløpsanlegget bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for luktproblemer og dårlig avrenning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tre av soverommene på loftet har ikke ventil i yttervegg. Det er heller ikke etablert overstrømningsmuligheter mellom rommene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende ventiler i yttervegg og manglende overstrømningsmuligheter kan gi redusert luftutveksling i soverommene, med økt risiko for kondens, lukt, dårlig luftkvalitet og fuktskader. Ventilasjonsløsningen bør vurderes og utbedres slik at soverommene får tilfredsstillende tilluft og luftbevegelse mot avtrekkspunkter.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service for å redusere risikoen for driftsstans og redusert varmeeffekt som følge av økt alder.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Tilkobling til varmtvannsberederen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på loftet i trappeoppgang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1959

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Forholdet er angitt som ukjent, da det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon til å bekrefte at alle elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dette gjelder særlig arbeider som kan være utført av tidligere eiere, og som ikke er dokumentert med samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført på badet i 2023.

Myre Elektro 10-12-2025:
Utskifting av gamle lamper og brytere. 5x taklamper og 4x dimere montert på loft. Montert 1x lampe med dimmer og 1 stikk vindfang , 1x lampe med dimmer i gang.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Det er ikke registrert bruk av fuktsikring mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren mot kjeller.
Eier opplyser at det i perioder med vårløsning forekommer tilsig av vann og fukt i kjelleren. Forholdet viser at grunnmur/kjeller ikke er tilstrekkelig sikret mot vann- og fuktinntrengning fra grunnen, og vurderes som funksjonssvikt ved drenering og sikring mot vann og fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å hindre vann- og fuktinntrengning i kjelleren. Terrengforholdene bør også tilpasses for å redusere vannpåkjenning mot dreneringen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er ikke påvist fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert horisontale og skrå riss på utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rissene bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Riss i murpuss kan gi økt risiko for fuktinntrengning bak pussen og føre til avskalling eller større skader over tid. Avviket bør holdes under oppsikt for å se om de endrer karakter, størrelse eller omfang.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og frostskader i grunnmuren.



Eksempel på horisontalriss.



Eksempel på riss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren for å lede vann vekk fra bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur gir økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til vanninntrengning, fuktskader og følgeskader, særlig ved snøsmelting og perioder med mye nedbør.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Lufterør og påfyllingsrør til oljetank.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsforholdene fra loftet. Ingen av soverommene har tilfredsstillende rømningsvei direkte til sikkert sted. Soverommene mot sør har rømning via takflaten på tilbygget uten etablert takstige, mens soverom mot nord har rømning til altan ved inngangsparti uten utfellbar stige.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut da det er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Det er registrert flere avvik ved innvendige trapper. Rekkverkshøydene er lavere enn dagens forskriftskrav, det mangler rekkverk på innvendig trapp i kjeller, det mangler håndløper på vegg i trappeløpene, og åpningene mellom trinnene i kjellertrappen er større enn dagens forskriftskrav.

Det er registrert flere avvik ved utvendige rekkverk og trapper. Rekkverk på balkong, altaner og utvendige trapper har lavere høyde enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper og rekkverk i utvendig kjellertrapp.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra soverommene på loftet for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare. Dette innebærer at rømningsveiene må lede til sikkert sted, og nødvendige hjelpemidler som takstige og utfellbar stige bør etableres der rømning skjer via takflate eller altan

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut snarest, da utstyr eldre enn anbefalt brukstid kan ha redusert funksjon og dermed ikke gi tilstrekkelig brannvern.

Innvendige trapper bør utbedres ved å øke rekkverkshøyder til dagens krav, montere manglende rekkverk og håndløpere, samt redusere åpninger mellom trinn i kjellertrapp, for å redusere risiko for fallulykker.

Utvendige rekkverk og trapper bør oppgraderes slik at rekkverkshøyder tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og manglende håndløper og rekkverk i utvendig kjellertrapp bør monteres, for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader ved eventuell flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område.

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



Aktsomhet radon.



Aktsomhet stormflo.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/176 m²

Enebolig: Vaskerom, 2 Bod, 3 Gang, Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Kontor, 4 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen i Sørreisaveien 238 har en beliggenhet med kort avstand til kommunesenteret Sørreisa, hvor det finnes både offentlige og private handels- og servicefunksjoner. I nærområdet er det barnehagetilbud både på Langhågen og i Sørreisa sentrum, samt skole i Sørreisa. For et bredere tilbud av handel, service, arbeidsplasser og kollektivknutepunkt ligger Finnsnes som regionsenter innen kort kjøreavstand. Boligens beliggenhet gjør at den i praksis sees i sammenheng med boligmarkedet i både Sørreisa og nærområdet til Finnsnes/Silsand, noe som bidrar til å utvide kjøpergrunnlaget.

Markedet i Sørreisa har de senere år vist stabil omsetning av eneboliger, med moderate prisnivåer sammenlignet med regionsenteret Finnsnes. Samtidig viser markedet at boliger med sentral beliggenhet, større tomter eller god tilgjengelighet til hovedferdselsårer fortsatt er attraktive. Et viktig moment i dagens marked er at det er svært få tilgjengelige boliger for salg i sentrale deler av både Sørreisa og Finnsnes/Silsand. Lav tilbudsside bidrar til å opprettholde prisnivåene, selv for boliger med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, og reduserer risikoen for vesentlig fall i markedsverdi.

Markedet i nærområdet til Finnsnes preges av høyere prisnivåer, raskere omsetning og større etterspørsel etter eneboliger sammenlignet med omkringliggende kommuner. Sørreisa fremstår i denne sammenhengen som et mer prisgunstig alternativ for kjøpere som ønsker kort pendleravstand til Finnsnes, men samtidig mer romslige tomter og lavere inngangsbillett i boligmarkedet. Denne sammenhengen gir en positiv overføringseffekt til boligverdier i Sørreisa, særlig for eiendommer med god tilgjengelighet til hovedvegnettet og Finnsnesregionen.

Boligen i Sørreisaveien 238 er en eldre enebolig med betydelige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Tilstandsforhold knyttet til blant annet taktekking, drenering og fuktsikring, våtrom, enkelte bygningskonstruksjoner samt tekniske installasjoner medfører et tydelig behov for både kortsiktige og langsiktige tiltak. Disse forholdene har en klart verdireduserende effekt sammenlignet med oppgraderte og moderniserte boliger i samme område, og må hensyntas i markedsverdien gjennom fradrag for forventede tiltak, usikkerhet og økt risiko for kjøper.

Samtidig har eiendommen et relativt stort bruksareal og en romløsning som gir potensial for videre utvikling og forbedring over tid. For kjøpere med vilje og evne til oppgradering kan eiendommen fremstå som et alternativ til dyrere boliger i Finnsnesområdet, med mulighet for verdiskaping gjennom istandsetting. Dette bidrar til at eiendommen fortsatt vurderes som relevant i markedet, til tross for dokumentert teknisk standard.

Samlet sett er markedsverdien vurdert til kr 2 800 000, basert på en helhetsvurdering av beliggenhet, markedssituasjon i Sørreisa og nærområdet til Finnsnes, begrenset tilbud av tilgjengelige boliger samt boligens tekniske tilstand og oppgraderingsbehov. Verdien reflekterer både de negative forholdene knyttet til tilstand og vedlikehold, og de positive markedstrekkene med lav tilbudsside og god beliggenhetsmessig sammenheng med Finnsnesregionen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		14 340
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**14 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 530 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	49			49	
1. Etasje	82			82	22
Loft	45			45	10
SUM	**176**				**32**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Vaskerom, bod, bod 2, gang		
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue, kontor		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Det er skråhimling på loftet. Derfor er ikke hele gulvarealet måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1986 for tilbygg, fasader mot øst, nord og sør og rominndeling i 1. etasje. Tegninger for loft, kjeller, fasade mot vest og garasje mangler, og det er dermed ikke grunnlag for å vurdere samsvar for disse.
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovering av bad i 2023
Etablering av nytt ildsted i 2025

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Solveig Marie Hokland Larssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	5	31		0	1132.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørreisaveien 238

Hjemmelshaver
Albertsen Kristian Mikalsen, Larssen Solveig Marie Hokland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørreisa er en kommune i sakte vekst og per 1.10.2022 var det bosatt 3.390 innbygere i kommunen. Sørreisa har både kyst- og innlandsnatur, sandstrender og båthavner, jord- og skogdrift, og over 1000 m høye fjell.

Kommunen har fem barnehager hvor av fire er kommunale. Barnehagene har beliggenhet i Skøelv, Straumen og Langhågen. Kommunalt sykehjem er beliggende i Straumen. Kommunesenteret Sørreisa har det meste man trenger i det daglige: Flere daldigvarehandler og detaljhandel, frisørsalonger, bibliotek, legekontor, bensinstasjon, vaskeri, kulturhus, idrettshall, og aktivitetspark.

Flyplassen på Bardufoss ligger en halvtime unna, og med en reisetid på 2 timer til Oslo gjør det avstanden til resten av landet kort. Hurtigbåt og Hurtigrute anløper til Finnsnes, kun 15 minutter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg. Adkomsten er delt med naboeiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Eiendommen er tilknyttet privat felles avløpsanlegg. Alle påkoblede eiendommer opplyses å eie anlegget. Det foreligger eldre dokumentasjon/skisse (kloakkplan) samt notat om felles årlig avgift.
Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål. Det betyr som hovedregel at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonsbehandles.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

1967/958-1/80----13.04.1967
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GRUNNAVSTÅELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Etter digitale kart er garasjen plassert helt inn til tomtegrensen. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av plasseringen og tomtegrensen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	30.04.2026	Vi har korrigert tilstandsgraden p piper og ildsteder.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

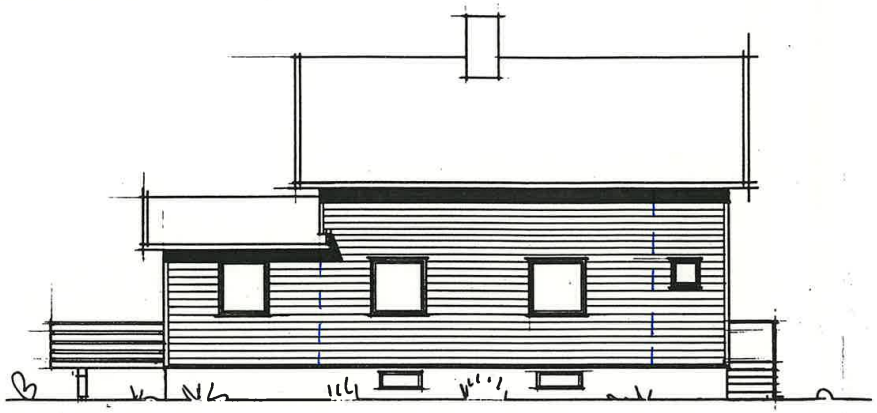
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UL3800

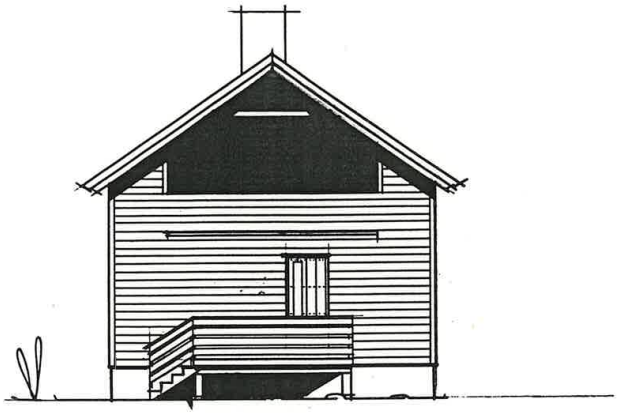
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

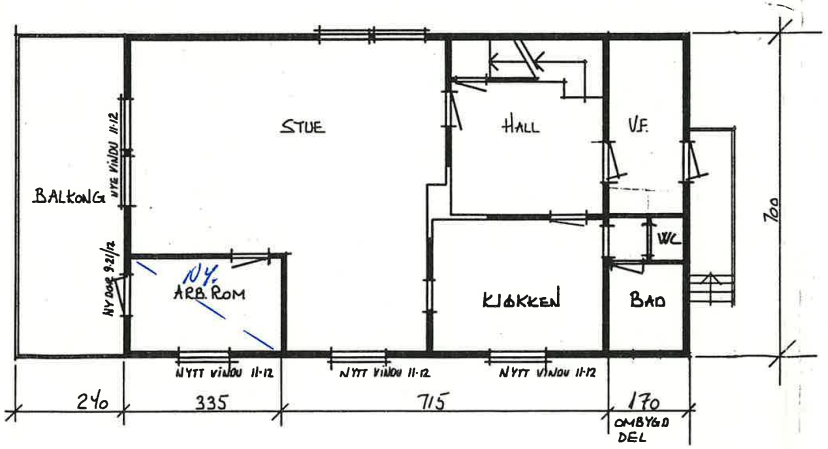
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

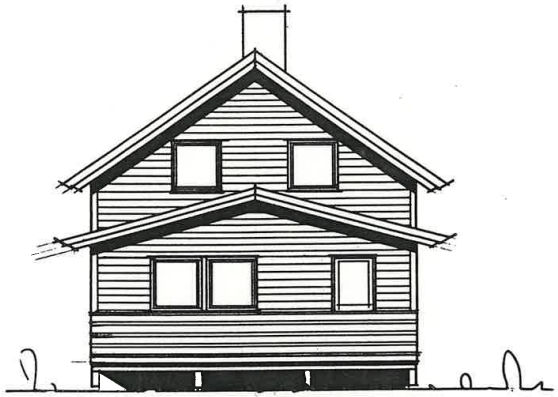
Tilstandsrapportens avgrensninger

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









Søgdepost I

BYGGEMELDING ER GODKJENT
I SØRREISA BYGNINGSRÅD
DATO 30/5-86 SAK NR. 9/86

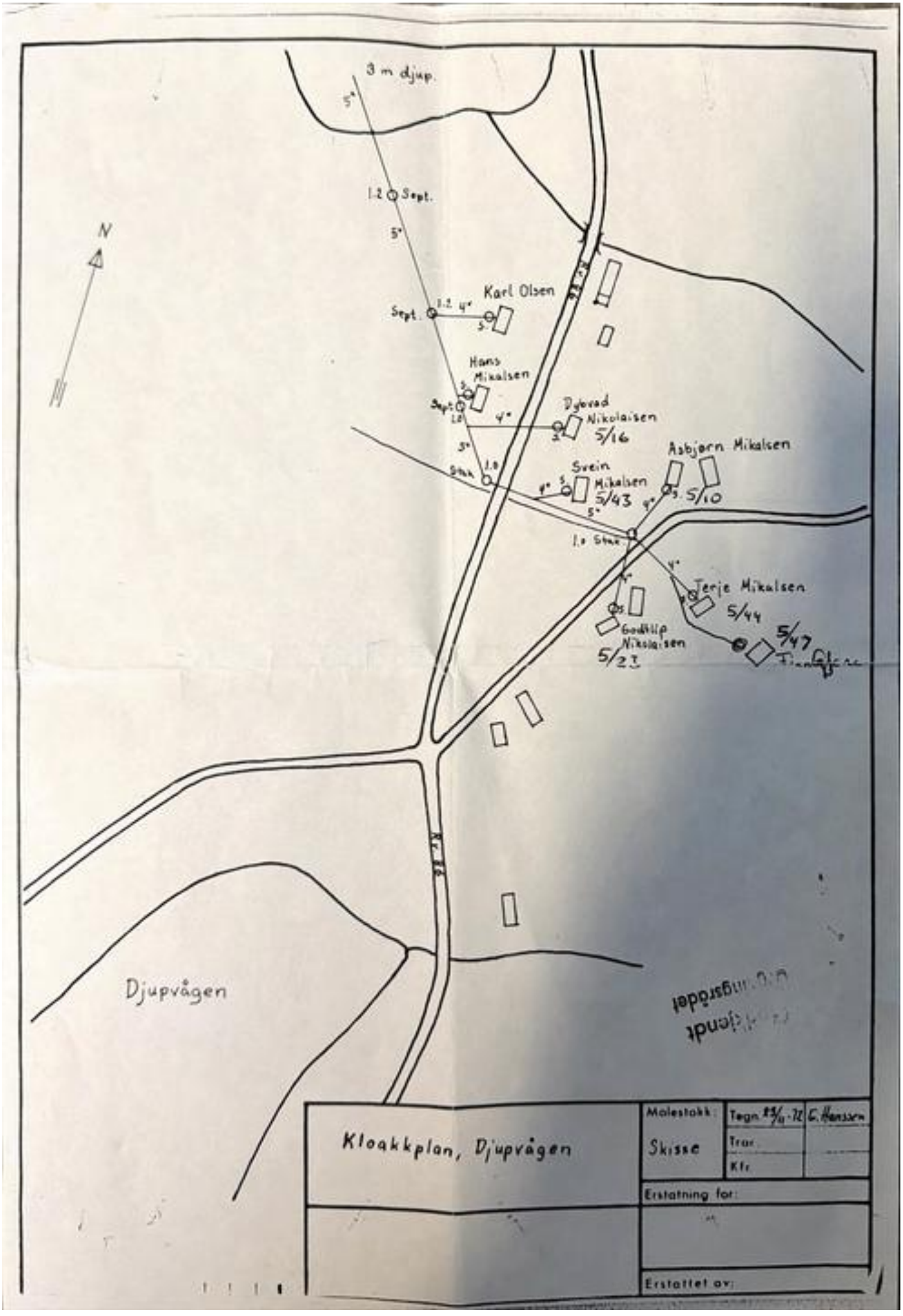
OMBYGGING/MODERNISERING AV BOLIG

HANS MIKALSEN, SØRREISA

M 1:100

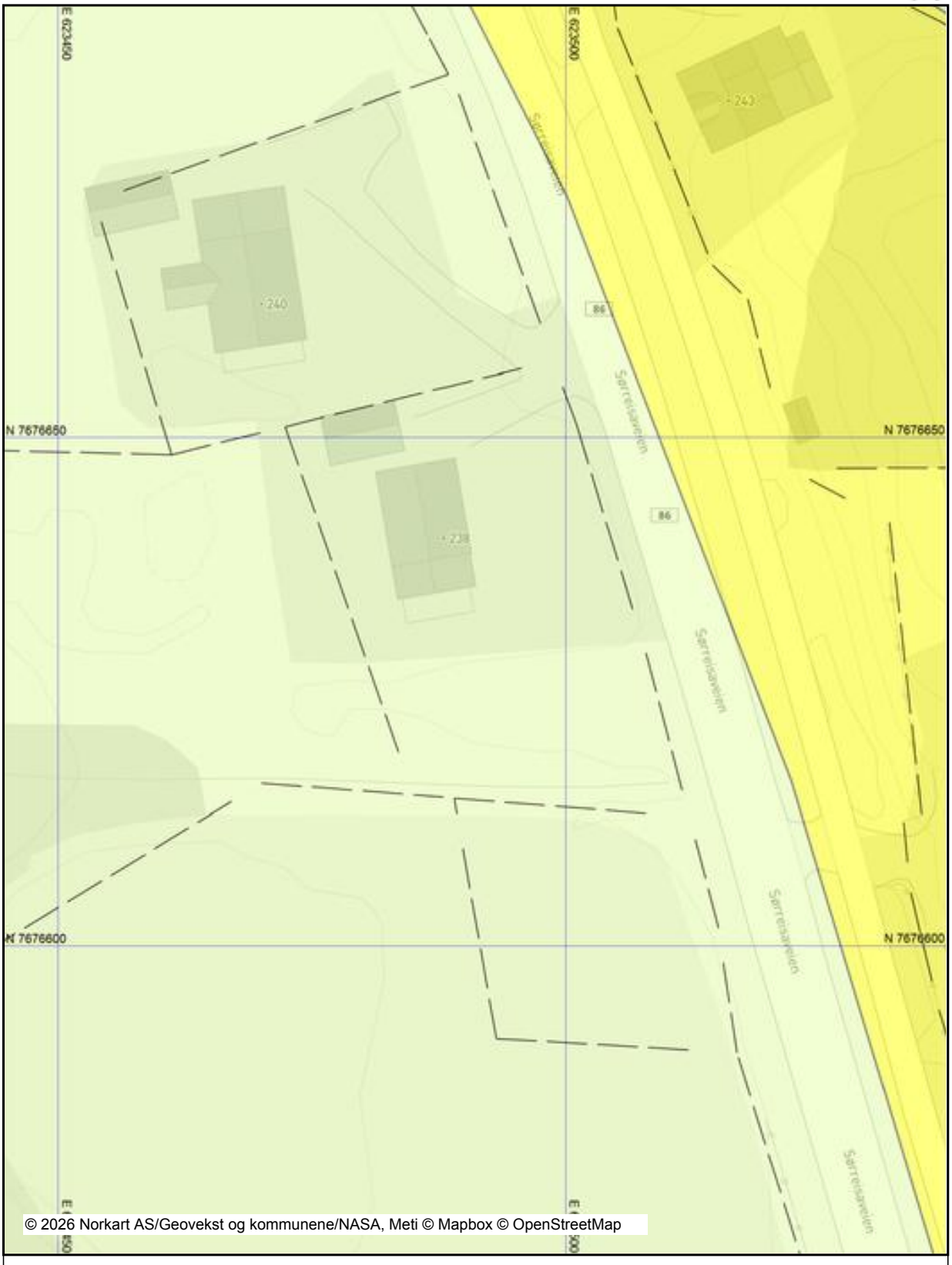
140586

A.S TØRRKOPI


3 m djup.
5"
1.2 Sept.
5"
N
Karl Olsen
1.2 4"
Sept.
5"
Hans
Mikalsen
5
Sept.
1.2
4"
Djurvad
Nikolaisen
5/16
5"
Asbjørn Mikalsen
Svein
Mikalsen
5/43
5/10
1.0 Sept.
5"
1.0 Sept.
Terje Mikalsen
5/44
5/47
Godtilip
Nikolaisen
5/23
Djupvågen
Kloakkplan, Djupvågen
Målestokk:
Skisse
Tegn. 23/11-72 C. Hansen
Trar.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:

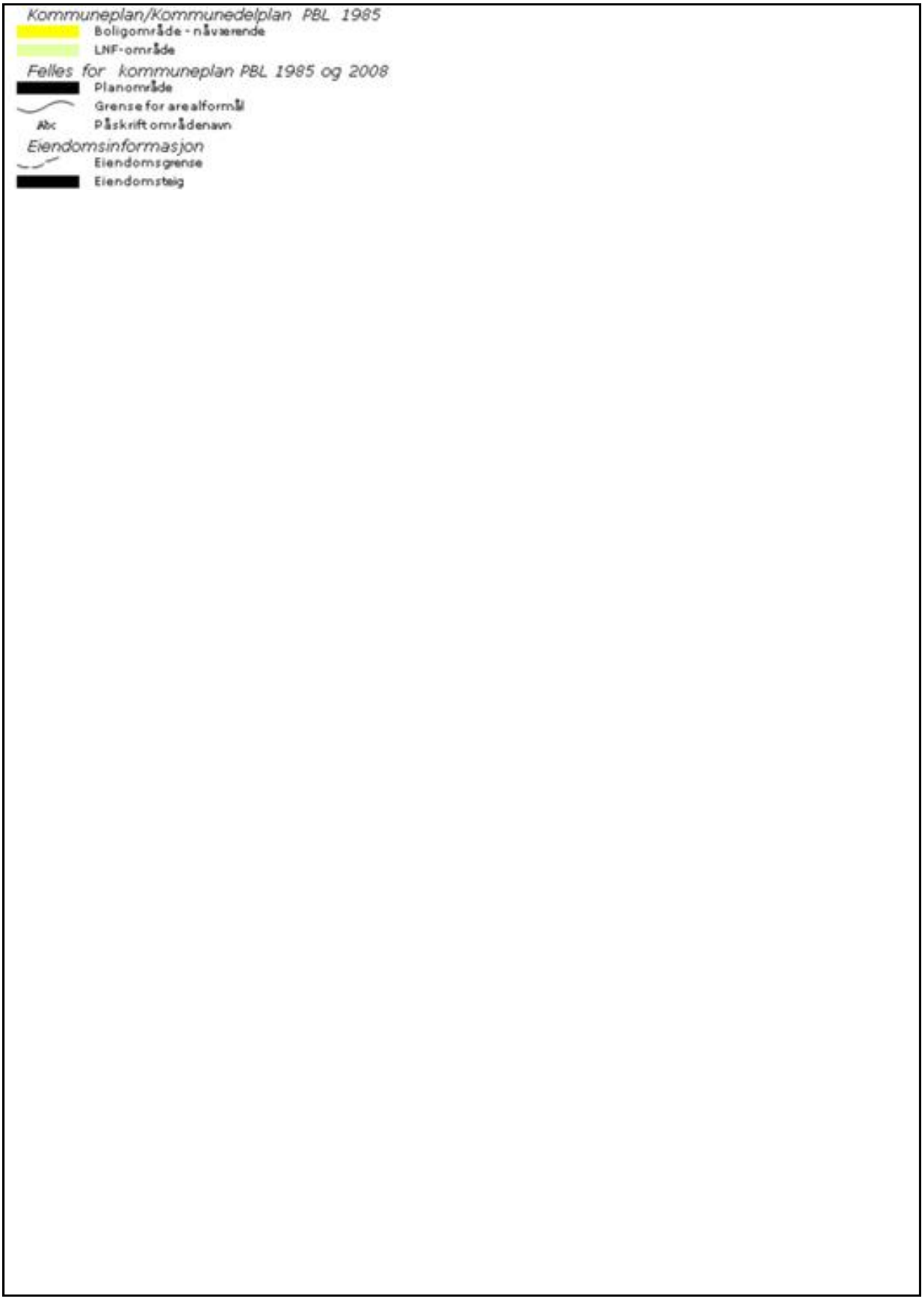
Sørreisaveien 238

Dato: 07.04.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N



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.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Sørreisaveien 238, 9310 SØRREISA**	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277480**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **141046098**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **31**
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 **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **263,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **361,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 185 kWh**



Sørreisaveien 238, 9310 SØRREISA

Detaljering

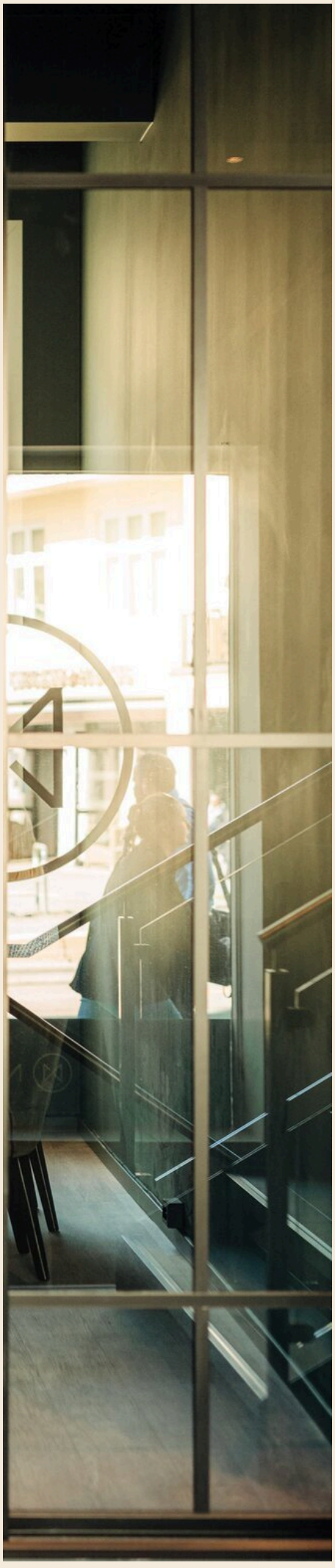
Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

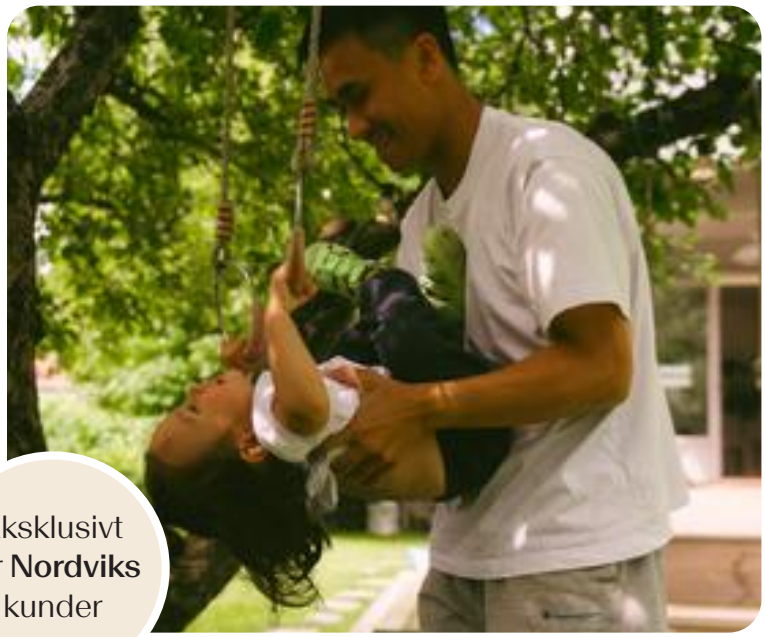


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0022/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørreisaveien 238 9310 SØRREISA
Matrikkel: Gnr 5, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Amanda Smaadal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Finnsnes
a.smaadal@nordvikbolig.no
992 79 290

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