NORDVIK

Bjørgaveien 490

5 soverom | 219 kvm totalt BRA| Enebolig - Lysthus - Garasje/anneks



Velkommen til

Bjørgaveien 490

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.04.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med 5 soverom - Lysthus - Garasje og carport samt anneks - Attraktiv beliggenhet og fantastisk utsikt!

Prisantydning	**3 150 000,-**
Omkostninger	**80 130,-**
Totalpris	**3 230 130,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørgaveien 490, presentert av Nordvik Finnsnes!

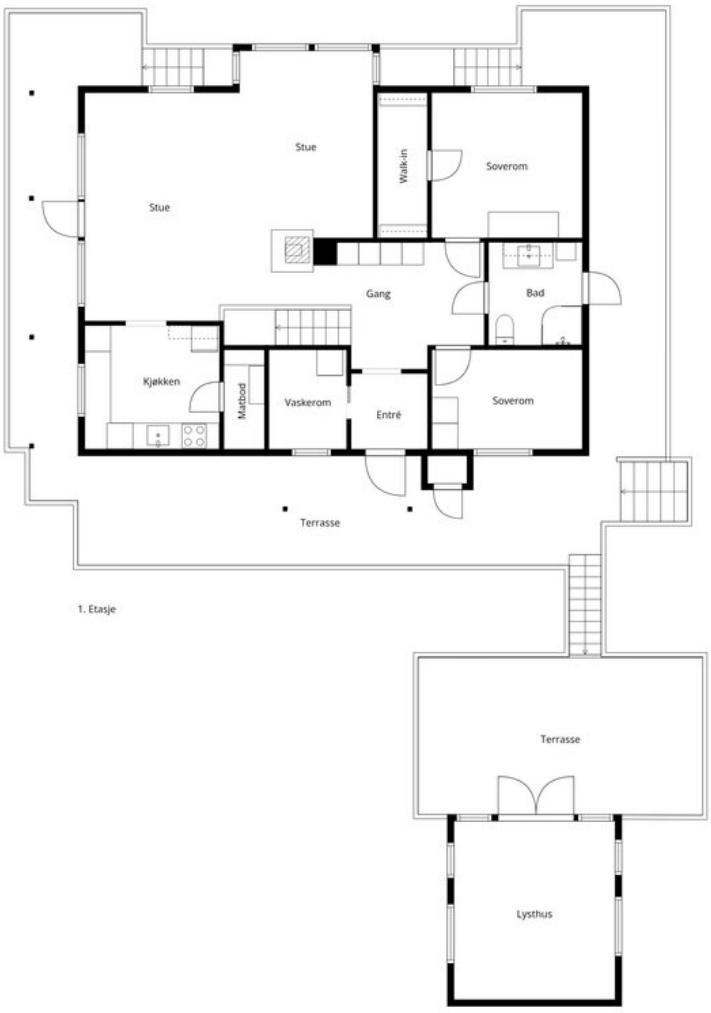
Dette er et innbydende og velholdt hjem attraktivt beliggende i naturskjønne omgivelser. Hjemmet byr på en familievennlig og funksjonell planløsning med 5 gode soverom, romslige oppholdsrom og en lun atmosfære som gjør det lett å trives.

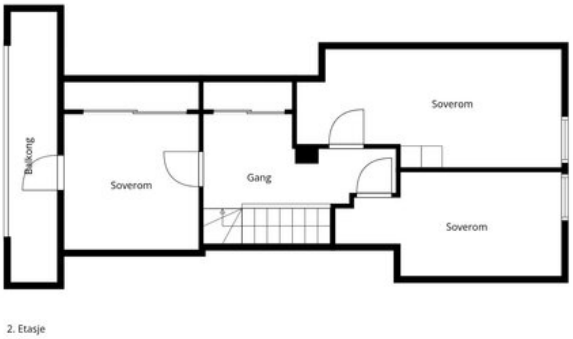
De store vinduene tilbyr en fantastisk utsikt over hav og fjell. På eiendommen finner du et sjarmerende lysthus som skaper en ekstra hyggelig ramme rundt uteområdet. samt garasje med carport og et disponibelt rom som egner seg perfekt som treningsrom, hobbyrom eller etter behov.

Her bor du med kort vei til skole, servicetilbud og øvrige fasiliteter i hverdagen, samtidig som naturen og flotte turmuligheter ligger like utenfor døren.

Planløsning

Areal:
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 188 kvm





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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0026/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjørgaveien 490, 9310 SØRREISA
Gnr 37, bnr 8 / Gnr 37, bnr 28 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selger
Steffen Fossbakk

Kjøpesum og omkostninger
3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
78 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
80 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 230 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 249 830,- (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
1991

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 93 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 124 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Stue, kjøkken, matbod, to soverom, vaskerom, bad, bod og vindfang.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 96 kvm. Veranda som strekker ser rundt boligen.

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Tre soverom og gang.
Total BRA: 31 kvm.
TBA: 4 kvm. Veranda med utgang fra soverom.

Garasje/Anneks
1. etasje:
BRA-e: 78 kvm. Garasje med anneks.
Total BRA: 78 kvm.

Lysthus
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Lysthus.
Total BRA: 15 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse utenfor lysthus.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er skråhimling på loftet. Derfor er ikke hele gulvarealet måleverdig.
Avstanden mellom garasjen/carport og boligen er under 8 meter, og det foreligger ikke dokumentasjon på brannforebyggende tiltak.

Innhold
Hjemmet går over to plan og inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, vaskerom, matbod, bod, hall og vindfang.
Loftetasje: 3 soverom og gang/trapperom.

Videre er det garasje/anneks med carport og vedbod i bakkant, garasje og anneks med treningsrom/hobbyrom og hems.

Standard
Hjemmet går over to etasjer. Hovedetasjen byr på en romslig stue med utgang til veranda; delvis separat kjøkken med tilhørende matbod; To soverom, hvor hovedsoverommet har walk-in closet; et romslig bad med utgang til veranda; og et praktisk vaskerom med adkomst fra vindfang. Loftetasjen byr på tre soverom og mye oppbevaring i skyvedørsgarderober og kneboder.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Integrerte hvitvarer medfølger. Det er et frittstående fryseskap, dette medfølger ikke. Fra kjøkkenet er det adkomst til den praktiske matboden, dette har tidligere vært et kjølerom, men dette er tatt ut av drift. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er i tilstandsrapporten opplyst å være fra 2009 og har fått noen tg2 på punktet overflater og innredning.

Badet har våtromstapet på vegger som er dekket med dekorfolie, og vinylbelegg på gulvet.
Baderomsinnredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett og servantinnredning med skuffer, vegghengt speil med lys og vegghengt høyskap. Flere punkter har fått tg2 i tilstandsrapporten, les mer under "diverse" for mer informasjon. Ventilasjon på bad har fått tg3 på grunn av en defekt avtrekksvifte. Fra badet er det utgang til veranda. Tidligere eier hadde en jacuzzi på terrassen ved lyshuset, som gjorde direkte adkomst til badet meget praktisk. Det er ved utarbeidelse av salgsoppgaven fortsatt opplegg for å montere opp en ny jacuzzi med strømledninger. Dagens eier har ikke gjort dette, slik at opplegget har ikke blitt brukt i hans eiertid.

Vaskerommet har våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Rommet er innredet med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Videre er det montert Elfa garderobesystem for en praktisk oppbevaring på vaskerommet. Vaskerommet har fått tg 3 i tilstandsrapporten på en generell basis. Les mer under "diverse" for mer informasjon.

Lysthuset
Fra verandaen kan du gå opp trappen til lysthuset. Her kan man nye sene sommerkvelder og se på den flotte utsikten. Lysthuset har dobbeldør som lar seg åpne helt opp og store vindusflater. Den store verandaen og terrassen er en perfekt utvidelse av stuen på sommerhalvåret.

Garasje
Bygget består av en carport til venstre med en vedbod i bakkant, en garasje i midten og et tilbygg med treningsrom til høyre. Tilbygget har blitt brukt som treningsrom/hobbyrom. Her er det god takhøyde og en hems for ekstra plass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Denne ligger vedlagt salgsoppgaven. 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, carport og gårdsplass med biloppstillingsplasser. Gårdsplassen er asfaltert.Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Modernisering og påkostninger
2026: Ny vannpumpe ble installert.
2024: Klosettet ble byttet.
2022: Soverom nede ble malt.
2021: Stue og gang ble 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, ufaglært. Arbeid som er utført: Bytte av vannpumpe på vaskerom.

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:
Bytte av tak - Byggmester Tommy Møller - 2019

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Privat vannforsyning lokalisert ca. 30 meter på øversiden av garasje. Septik ligger på nedre høyre hjørne av tomten.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Viften på badet virker ikke.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave / tilstandsrapport ved forrige salg utført i 2021.
Boligen selges med boligselgerforsikring

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

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 TG 2
Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra takstige. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag TG 2
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjon TG 2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasader har liggende bordkledning. Karnapp i 1. etasje er fra 2014.

Takkonstruksjon/Loft TG 3
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer TG 2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert vinduer med datostempling 2013 på loftet og i karnapp i stuen, resten er fra byggeåret.

Dører TG 2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Kjellerdør TG 3
Enkel kjellerdør i tre til krypkjeller.

Veranda loft TG 2
Veranda med adkomst fra soverom. Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Altaner og trapper 1. etasje TG 3
Altanene har adkomst fra vindfang, stue og bad, samt trapper fra terreng. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i trevirke. Det er registrert ulike løsninger for opplagring og fundamentering av konstruksjonene. Dragere er understøttet av tresøyler på betongpilarer, bjelkesko fundamentert til berg, og klosser plassert direkte på terreng.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2
Konstruksjonen består av trebjelkelag med stubbgulv, og undersiden er kledd med asfaltplater mot krypkjeller. Dragere av stål er understøttet av søyler i tre og betong.

Pipe og ildsted TG 3
Boligen har elementpipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i 1. etasje. Sotluken er plassert i krypkjeller.

Krypkjeller TG 3
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gulvet består av stedlige masser og berg.

Innvendige trapper TG 1
Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.

Innvendige dører TG 2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gnagere TG 3
Det er funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet.

VÅTROM
Vaskerom Generell TG 3
Vaskerommet har våtromstapet på vegger, vinylbelegg som er foliert på gulvet, og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. Stoppekranen og vannpumpen er plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.
Bad Generell
Badet i 1. etasje har våtromstapet på veggene som er dekket med dekorfolie, fliser og vinylbelegg på gulvet, samt himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad Overflater vegger og himling TG 2
Veggene har våtromstapet som er foliert. Taket har

himlingsplater.

Bad Overflater Gulv TG 2
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler, (ikke funksjonstestet). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43.

Bad Sluk, membran og tettesjikt TG 2
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv samt våtromstapet på vegg som tettesjikt.

Bad Sanitærutstyr og innredning TG 1
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Bad Ventilasjon TG 3
Det er mekanisk avtrekk.

Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6 vektprosent.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG 2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert dekorfolie på veggene over eksisterende tapet/strie og fliser.

Avtrekk TG 1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Kjølerom Overflater og konstruksjon
Kjølerommet er tatt ut av drift å fungerer i dag som matbod.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG 3
Innvendige vannledninger er av kobber. Vannpumpe og stoppekran er plassert på vaskerommet.

Avløpsrør TG 2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 2
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Varmepumpe TG 1
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Eier opplyser at det er utført service i 2023.

Varmtvannstank TG 2
Varmtvannstanken er på ca.200 liter plassert i krypkjeller.

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
Sikringsskap er plassert i vindfang 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. 1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løse ledninger og 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.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 3
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 grunnmur.

Grunnmur og fundamenter TG 3
Bygningen har betonggrunnmur og pilarer av betong i plastrør.

Terrengforhold TG 2
Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Oljetank TG 3
Det er oljetank av ukjent type.

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
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.

GARASJE/ANNEKS
Byggeår: 2001. Kommentar: Byggeår er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
Garasjen opplyst utvidet ca 2010 med treningsrom. Beskrivelse: Bygget har garasje i midten, treningsrom i tilbygget og carport på den andre. På baksiden er det etablert vedskjul. Til treningsrommet er det bygget et vindfang. Bygget er ulikt fundamentert, men har felles saltak og utvendig trekledning. Over garasje og treningsrom er det loft/messanin med adkomst via trapp fra treningsrommet. Konstruksjonen er oppført med bindingsverk og liggende overflatebehandlet trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med overflatebehandlede metallplater. Det mangler takrenner. Garasjen er oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker, med bindingsverksvegger og rulleport i tre. Tilbygget med treningsrom er understøttet av søyler og betonghulstein. Treningsrommet har bjelkelag med underside kledd med trefiberplater mot stubbgulv. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

LYSTHUS
Byggeår 2015. Kommentar: Byggeåret er basert på informasjon fra tidligere salgsoppgave.
Lysthuset er oppført med bindingsverk av tre og utvendig kledd med overflatebehandlet trekledning. Taket har pultaksform og er tekket med overflatebehandlede metallplater. Det er ikke montert takrenner. Bygget er understøttet av dragere og tresøyler på betongpilarer og mur. Gulvkonstruksjonen er utført som stubbgulv med underside kledd med trefiberplater. Innvendig er veggene kledd med overflatebehandlede treplater og himlingen med fabrikkmalt trefiberpanel. Lysthuset har dobbeldør og vinduer med fabrikkmalte karmer og hel glassflate. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre
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 blir varmet opp av vedovn i stue, varmpepumpe i stue og en varmepumpe i treningsrom/hobbyrom, samt øvrig elektrisk oppvarming i boligen.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det nedgravd oljetank av typen ståltank. Tanken er på ca. 1200 liter. Tanken er tømt, rengjort og funnet gassfri. Tanken vil ikke bli fjernet av selger.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. 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. 15 225 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 167,-pr. 2025

Kommunale avgifter omfatter renovasjon, feie/tilsynsavgift og slamavgift.

Sørreisa kommune fakturerer månedlig for kommunale avgifter. Beløpet som er opplyst er endelig fakturert for 2025, det må påregnes en økning i kommunale avgifter for året 2026.

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 19 315,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra 3Net kr. 899,- pr mnd.
- Selger informerer om at det er kostnader tilknyttet brøyting/strøing via Bjørga Multiservice. Kostnaden for brøyting vil variere ut fra snøfall og behov.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Selger opplyser at det har ikke vært kostnader tilknyttet felles brønn, men at det har vært felles dugnad med å felle trær rundt brønnen. Dugnad må påregnes. Selger tar forbehold om at kostnader tilknyttet felles brønn kan tilkomme ved vedlikehold etc.

Kjøper må påregne brøyting, strøing og vedlikehold av egen innkjørsel.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 470 435,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 881 741,- 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
Gjensidige
Polisenr: 95288667

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet fiber, selger har internett fra 3Net.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 133 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Gbnr 37/8 består av en pent opparbeidet boligtomt på ca. 723 m². Tilgrensende tilleggstomt gbnr 37/28 er på ca. 411 m² med garasje. Megler gjør oppmerksom på at en del av garasjen og lysthuset står på begge tomtene. Se vedlagte kart for mer informasjon. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert gårdsplass.
Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at

det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst til Bjørgaveien via Fylkesvei 211. 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
Eiendommen har en flott og fredelig beliggenhet med fin utsikt utover sjø og fjell. Her kan man nyte solgangen om sommeren, samtidig som området byr på nærhet til natur og et rikt dyreliv året rundt. Fra stuevinduet har det ved flere anledninger vært mulig å se spekkhoggere ute på fjorden, og om sommeren er det ikke uvanlig å se niser svømme forbi.

Området passer godt for barnefamilier, med kort avstand til både barnehage, barneskole og ungdomsskole. Det er også gode kollektivmuligheter i nærheten, med bussholdeplass kun en kort spasertur fra boligen og flere busslinjer tilgjengelig. Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud ligger også innen kort kjøreavstand.

For deg som ønsker nærhet til naturen, byr området på gode muligheter for friluftsliv. Fjæra brukes mye både sommer og høst, enten til turer, fiske eller for å oppleve nordlyset på klare kvelder. For lengre turer finnes det flere fine områder i kort kjøreavstand, blant annet ved Skøvatnet med turmuligheter videre til Steinora og andre steder i nærområdet.

Beliggenheten byr på rolige omgivelser og nærhet til naturen, samtidig som skole, barnehage og offentlig kommunikasjon ligger i kort avstand. Dette gjør området attraktivt for både barnefamilier og andre som ønsker en naturnær hverdag.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig, lysthus og garasje med carport.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Yttervik med linje 120 og 325, som ligger ca. 100m fra boligen. 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:
Bjørkli private barnehage (0-5 år)
Brekka barnehage (1-5 år)
Gjerdsletta barnehage (1-5 år)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen er i Matrikkelbrev oppført som én bruksenhet over to etasjer.

De opprinnelige byggetegningene er byggegodkjente ihht. opplysninger fra kommunen, men de er uten dato. Kommunen opplyser i brev til megler at tegningene er byggegodkjente og at tegningene er speilvendte. Plantegningene er vedlagt salgsoppgaven og stemmer med dagens bruk av boligen. Tegninger av fasaden viser flere endringer utvendig som at verandaen er utvidet og endringer på flere vinduer. Fasadeendringer er søknadspliktig.
Ferdigattest for boligen er datert 07.06.2021.

Det foreligger byggetegninger for garasje/anneks uten dato eller stempel med byggegodkjenning. Garasjen har ferdigattest datert 27.05.2021.

Kommunen opplyser at det ble levert byggemelding om Lysthuset, som er unntatt søknadsplikt, den 15.05.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Fra hovedveien er det privat adkomst over annen eiendom. Det er tinglyst adkomstrett over eiendommen gnr/bnr 37/7. Eiendommen er tilknyttet privat felles brønn. Avløp til septiktank som går over naboeiendommen. Det er tinglyst rettighet for vann og avløp over 37/5.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNF-område med spredt boligbygging ihht. reguleringsplan for Sørreisa med planID 19932004 (Ikraftredelsesdato: 16.12.1993). 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 "Bjørgaveien 490.

Sørreisa kommune har igangsatt prosessen med ny kommuneplanforslag med planID 2015001. Denne eiendommen er i planforslaget registrert som boligbebyggelse. Eiendommen er ifølge

planforslagskartet i hensynssonen for flom-, og ras- og skredfare. Les mer om dette på kommunekart.com og kommunens hjemmeside for informasjon om planforslaget.

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

Interessenter gjøres oppmerksom på at det er en pågående planprosess i Sørreisa kommune om å bytte ut Nordstraumen bru. I den tiden arbeidet er pågående, vil det ta lengre tid å komme seg inn til Sørreisa sentrum pga omkjøring. Saken er ved utarbeidelse av salgsoppgaven i planleggingsprosessen. Interessenter oppfordres til å gå på Sørreisa kommune sin hjemmeside for å følge saken nærmere.

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 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
5526/37/8:
09.04.2001 - Dokumentnr.:1779 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 5526 GNR: 37 BNR: 7
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Beskrivelse: Eier av eiendommen med gnr 37 og bnr 7 har gitt eiendom gnr. 37 og bnr. 8 rett til vann, vei og kloakk. Eventuelle forandringer av disse skal skje i samråd med eier av gnr. 37 og bnr. 7.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 5526/37/7 i Sørreisa kommune.
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. 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
Dagens matbod med adkomst fra kjøkken har tidligere vært et kjølerom. Det er i dag ikke montert kjølepumpe, og fungerer derfor som matbod.

Meglers kommentar til oljetank:
Eiendommen har nedgravd oljetank. Det foreinnes dokumetnasjon med arbeidssertifikat fra Perpetuum AS på at tanken er tømt, rengjort og funnet gassfri. Tanken vil ikke bli fjernet av selger.

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Yttertaket har nedbøying. Kaldloftet er inspisert fra luker i knevegger. Det er påvist bruk av dampsperre ved tilfeldig sjekkpunkter på kneloftet. Det har ikke vært mulig å vurdere utførelsen av dampsperren ved gjennomføringen til pipe grunnet manglende tilkomst. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i takkonstruksjonen og kondenserer på kalde flater, noe som kan føre til fuktskader over tid. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre generelt dårlige, og tilgjengelige produkter hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, som kan gi økt risiko for fuktproblemer. Fuktmålinger i enkelte sperrer viser ca. 12 vektprosent. en fuktverdi som ikke ansees som skadelige fuktverdier. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold. Gjennomføringer i undertaket ved pipe har ikke latt seg inspisere på grunn av manglende tilkomst. Det er registrert stedvise fuktmerker i sponplater og undertak, samt svertesopp i bindingsverket i røstveggen mot vest. Det mangler isolasjon og dampsperre etter tidligere ventilasjonskanal som er fjernet. Nettingen til luftespaltene i takfot har utettheter flere steder. Tidligere salgsoppgave opplyser om ufaglærte endringer på soverommene, der knevegger er flyttet eller fjernet. Takkonstruksjonen er endret uten at det er foretatt

statiske beregninger av taksperrene etter tiltaket, og det er registrert nedbøyning i innvendig takflate. Det er registrert spor etter gnagere. Se punkt om gnagere for mer informasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dampsperrens utførelse, spesielt ved gjennomføringer og tidligere ventilasjonskanal, samt utbedring av manglende isolasjon og dampsperre for å redusere risiko for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen. 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. Utbedring av utettheter i nettingen til luftespaltene anbefales for å hindre skadedyr og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Det bør utføres statiske beregninger og vurderes forsterkning av takkonstruksjonen etter endringer på soverommene, for å unngå risiko for svekket bæreevne og eventuelle følgeskader. Fuktmerker og svertesopp bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å forhindre videre utvikling av fukt- og muggskader.
Kostnadsestimatet går på gjennomføring av statisk beregning og eventuell prosjektering dersom tiltak vurderes å være nødvendig. Eventuelle økonomiske konsekvenser knyttet til faktiske bygningsmessige tiltak er ikke vurdert eller inkludert i dette kostnadsestimatet, men vil komme som et eventuelt tillegg. Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjellerdør
Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Det må foretas utskifting eller utbedring av kjellerdøren med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og sikre funksjon.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Altaner og trapper 1. etasje
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert setninger i altanen mot vest. Det er påvist ulik trinnhøyde i trappene og skade i nederste trappetrinn mot øst.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på konstruksjonen. Setninger i altanen mot vest må utbedres for å unngå ytterligere deformasjoner eller svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for følgeskader og konstruksjonssvikt. Det bør også vurderes tiltak for å utjevne ulik trinnhøyde i trappene, for å redusere risikoen for snubling og fallulykker.
Kostnadsestimatet er beregnet til utbedring av setninger i konstruksjonen og skadet trappetrinn.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av pipe fra taket er det påvist sprekker i røykrøret.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av sprekker i røykrøret for å hindre lekkasje av røyk og sot til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brannfare og redusert trekk i pipa.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Krypkjelleren har kondensutfordringer. Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale. Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.
Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Fuktsperre på bakken bør etableres. Tiltak mot kondensutfordringer må utføres. Alt av organiske materialer må fjernes. Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig silk at eventuelle skader ikke kan utvikle seg. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuelle skader. Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen. Alt organisk materiale må fjernes. Fuktsperre på bakken bør etableres for å hindre fuktinnsig. Tiltakene må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter.Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggsopp, dårlig inneklima og svekket bæreevne i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Gnagere
Vurdering av avvik: Helsefare: Mus/gnagere kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus/gnagere eller deres avføring kan utgjøre en helsefare. Skade på eiendom: Gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler. Forurensning: Gnagere etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt. Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.
Konsekvens/tiltak: For å forhindre mus/gnagere i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter

fullstendig kartlegging er gjort.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vaskerom Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulvet består av foliebelagt vinylbelegg, mens veggene har våtromstapet. Løsningene er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er klare tegn til at tettesjiktet ikke lenger tåler normal vannbelastning. Dette skyldes både registrerte avvik og naturlig alderssvekkelse. Det er påvist utette rørgjennomføringer i gulv og vegg, og det er registrert motfall på deler av gulvet. Sluket er plassert under skyllekaret og er av eldre type, noe som gjør det vanskelig å dokumentere en tilfredsstillende tilkobling mot nytt belegg eller slukmansjett ved renovering. Sluket må derfor skiftes ved oppgradering. Det er i tillegg registrert negative fuktindikasjoner i gulvet rundt vannpumpen, samt svanke/nedsenking i samme område. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om det foreligger skjulte fuktskader i etasjeskillet. Rommet har kun naturlig ventilering. På bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsonen og øvrige registrerte avvik er rommet vurdert til samlet TG 3. For at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav, må tettesjiktet oppgraderes, og ved renovering må våtrommet prosjekteres som en helhet.
Konsekvens/tiltak: Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Ventilasjon Bad
Vurdering av avvik: Avtrekksviften er defekt, og det er derfor ikke tilstrekkelig avtrekk fra våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Avtrekksviften bør repareres eller byttes ut slik at det blir tilstrekkelig avtrekk fra våtrommet. Manglende avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget. Det er skade på armatur/blandebatteri. Blandebatteriet på badet har lekkasje. Vannledningen i krypkjelleren har lekkasje og er ikke isolert.
Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget derfor bør gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Blandebatteriet på badet må utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasje og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Det bør iverksettes tiltak for å redusere trykkslag i anlegget, da dette kan føre til ytterligere skader på rør og armatur. Vannledningen i krypkjelleren må repareres og bør isoleres for å forhindre vannskader og redusere risikoen for frostskader. Kostnadsestimatet er beregnet for utbedringer av vannlekkasjene.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det er ikke påvist fuktsikring av grunnmuren. Det er jordmasser inntil muren som holder på vann og øker risikoen for fuktskader. Begrodd terreng inntil muren bør fjernes og erstattes med telefrie masser for å bedre dreneringsforholdene.
Konsekvens/tiltak: Fuktsikring, drenering og masser mot grunnmur må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere fuktpåkjenningen i krypkjeller. Jordmasser og begrodd terreng inntil muren bør fjernes og erstattes med telefrie masser for å bedre dreneringsforholdene og unngå ytterligere skade på grunnmur og krypkjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner. Punktet må sees i sammenheng med krypkjeller, terrengforhold, grunnmur og fundamenter.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000
Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring av grunnmur og puss må utføres, og masser under grunnmuren må stabiliseres. Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering, samt krypkjeller. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere utvaskninger og setningsskader, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Oljetank
Vurdering av avvik: Det fremgår av tidligere salgsoppgave at det er oljetank på eiendommen. 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: Under 20 000

Følgende har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Vurdering av avvik: Det er påvist stedvis rustdannelser på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: Rustdannelser bør fjernes, og berørte områder bør behandles med rusthindrende maling for å hindre videre korrosjon og forlenge takets levetid. Dersom rusten ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for lekkasjer.

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader, frostsprengning og redusert levetid på bygningsdeler.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør etableres lufting bak kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Værslitt overflatebehandling bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og beskytte trevirket mot fuktinntrengning og fuktskader.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, fuktinntrengning og mulig råteskader. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader.

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er montert katteluke i balkongdøren på badet. Pakningene på ytterdøren er skadet og har redusert funksjon. Det er registret fuktskader i innvendig dørforing på badet.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Karmene og dørbladene på ytterdøren bør overflatebehandles, og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre unødvendig slitasje. Pakningene på ytterdøren bør skiftes ut for å opprettholde god tetthet og redusere varmetap samt risiko for fuktinntrenging. Katteluken i balkongdøren kan gi økt luftlekkasje, varmetap og redusert levetid på døren. Dersom det er tegn til trekk, slitasje eller utetthet, bør tiltak for utbedring vurderes for å unngå varmetap og fuktskader.

Veranda loft
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 ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.

Overflater innvendig
Vurdering av avvik: Det er stedvis registrert glippe mellom gulvlist og laminat. Laminat i vindfang har svelling etter fuktpåkjenning
Konsekvens/tiltak: Glipper mellom gulvlist og laminat bør tettes for å unngå oppsamling av smuss og for å lette rengjøring. Laminat med svelling i vindfang bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og sikre et varig og funksjonelt gulv. Løs folie på vegger bør festes eller byttes ut for å sikre et pent og holdbart overflate.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen og soverommet og gangen på loftet. 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. 9mm på kjøkkenet. På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell på soverommet og 18mm i gangen. Det er registrert utettheter i stubbloftsplatene i krypkjeller. Det er gjort fuktsøk i lekter fra krypkjeller som viser om lag 18 vektprosent. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Høydeforskjeller kan gi redusert bokomfort. Utettheter i stubbloftsplatene bør tettes for å redusere risiko for fuktinntrengning og skader på trekonstruksjoner. Fuktnivået i lekter bør følges opp, da forhøyet fukt kan føre til råte og soppdannelse over tid. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for

skader på gulv og bjelkelag. Provisoriske understøttelser bør erstattes med varige løsninger for å sikre tilstrekkelig bæreevne og redusere risiko for setningsskader.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører har skjevheter og tar i karm. Det er også registrert avflassing av maling i nedkant av dørblad.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det anbefales justering av dører som tar i karm, samt utbedring av avflassing på dørbladene. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt slitasje på dør og karm samt videre forringelse av overflatebehandlingen.

Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Det er lagt dekorfolie på veggene, som har løsnet flere steder.
Konsekvens/tiltak: Døren må ikke utsettes for vann, og det er viktig at dusjkabinettet benyttes for å hindre vannsprut på døren. Dersom døren utsettes for fukt, kan dette føre til fuktskader, redusert levetid og risiko for sopp- og råteskader. Jeg anbefaler at dekorfolien fjernes for å kunne vurdere tilstanden til tettesjiktet på veggen.

Overflater Gulv Bad
Vurdering av avvik:Gulvet har lite fall utenfor dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Fugene i vinylbelegget bør utbedres fagmessig, spesielt i hjørnene, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner

Sluk, membran og tettesjikt Bad
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tettesjiktet på veggene er dekket av folie og er derfor ikke mulig å vurdere. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet på veggen.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet og høy alder på tettesjikt og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjiktet på veggene er dekket av folie og lar seg derfor ikke vurdere, noe som gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.

Overflater og innredning Kjøkken
Vurdering av avvik: Folie på veggene har løsnet flere steder. Blandebatteriet er montert feil. Fronter bør justeres. Det er sår i laminat på gulvet.
Konsekvens/tiltak: Folie på veggene bør festes eller fjernes for å unngå ytterligere skade på underlaget og for å sikre et pent og funksjonelt resultat. Blandebatteriet må monteres korrekt for å sikre riktig funksjon og brukervennlighet. Fronter bør justeres for å sikre god brukervennlighet og for å forhindre unødvendig slitasje. Sår i laminatgulvet bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade på gulvet.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Lufteledningen til kloakk er ikke isolert på kaldloftet. Avløpsledningene i krypkjelleren er ikke isolert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Lufteledningen til kloakk på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Avløpsledningene i krypkjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for frost og påfølgende lekkasjer eller skader. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt. Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer, og for å redusere risikoen for vannskader ved tette rør.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Flexit avtrekkssystem er tatt ut av drift og fjernet fra kaldloftet. Det er fortsatt en ventilasjonskanal igjen i konstruksjonen fra vaskerommet.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonskanalen fra vaskerommet bør fjernes, og gjennomføringen tettes forsvarlig for å hindre luft- og fuktlekkasje til kaldloftet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fukt på kalde flater.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Berederen er plassert i et fuktig miljø, noe som medfører økt risiko for redusert levetid på elektriske komponenter og forkortet funksjonstid.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken,

samt utbedres understøttelse av tanken. Konsekvensen av manglende avrenning og utilstrekkelig understøttelse er økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, samt fare for at tanken kan velte. I tillegg kan plassering i et fuktig miljø medføre redusert levetid på elektriske komponenter og forkortet funksjonstid for berederen.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Punktet på sees i sammenheng med fuktsikring og drenering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det er avvik i rømningsveier fra soverommet på loftet, da balkongdøren er for smal i henhold til forskrift. Det er ikke montert rekkverk på altanen ved lysthuset. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp mot øst og til lysthuset.
Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i utvendige trapper. Rekkverket på veranda og altaner er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Konsekvens/tiltak: Det er behov for tiltak. Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei fra soverom på loftet, da dagens løsning med for smal balkongdør ikke oppfyller forskriftskrav. Manglende rømningsvei kan medføre økt risiko ved brann eller annen evakuering. Det bør monteres rekkverk på altanen ved lysthuset, samt på utvendig trapp mot øst og til lysthuset, for å redusere risiko for fallulykker. Rekkverkshøydene på utvendige trapper, veranda og altaner bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere fare for fall. 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. Det bør vurderes tiltak for å redusere risiko for skader som følge av flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område. Manglende tiltak kan føre til vannskader på bygning og eiendom.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 600,-

Samlet skal selger betale kr. 97 500,- 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
Tilstandsrapport datert 14.04.26 rev. 15.04.26
Egenerklæringsskjema datert 03.04.26
Byggemelding og tegning av lysthus
Byggegodkjente tegninger
Ferdigattest bolig datert 07.06.2021.
Ferdigattest garasje datert 27.05.2021
Reguleringsplankart
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 15. april 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.

Bjørgaveien 490

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl...	**11 min**
126 elever, 11 klasser	10.2 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)	**11 min**
260 elever, 21 klasser	10.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	**26 min**
270 elever, 11 klasser	24.4 km
Nordborg videregående skole	**31 min**
150 elever, 7 klasser	28.4 km

Sport

Skøelv skole	**6 min**
Skøelv stadion	**6 min**
Feel24 Sørreisa	**11 min**
Sørreisa Tøy & Bøy	**11 min**

Offentlig transport

Yttervik	**1 min**
Linje 120, 325	0.1 km
Bardufoss lufthavn	**33 min**

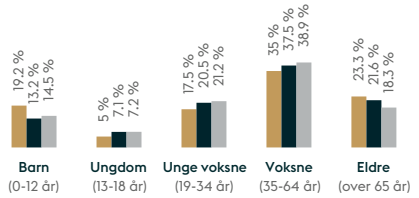
Barnehager

Bjørkli private barnehage (0-5...	**6 min**
13 barn	5.5 km
Brekka barnehage (1-5 år)	**9 min**
49 barn	8.3 km
Gjerdsletta barnehage (1-5 år)	**12 min**
67 barn	11 km

Dagligvare

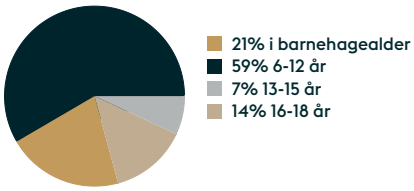
Coop Extra Sørreisa	**11 min**
Rema 1000 Sørreisa	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Smørsgård	120	83
Kommune: Sørreisa	3 414	1 862
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



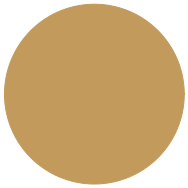
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sørreisa	**11 min**
Rema 1000 Sørreisa	**12 min**

Sivilstand

		Norge
Gift	**31%**	33%
Ikke gift	**52%**	54%
Separert	**11%**	9%
Enke/Enkemann	**7%**	4%

Boligmasse



100% enebolig



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørgaveien 490 , 9310 SØRREISA
SØRREISA kommune
gnr. 37,37, bnr. 8,28, snr. 0,0

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2113 **Eiendomsverdi ref nr:** HD1178

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: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av glatte metallplater.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasader har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Enkel kjellerdør i tre til krypkjeller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Konstruksjonen har trebjelkelag med stubbgulv.
Boligen har elementpipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i 1. etasje.
Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet har våtromstapet på veggene som er dekket med dekorfolie, vinylbelegg på gulvet, samt himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.

Vaskerommet har våtromstapet på vegger, vinylbelegg som er foliert på gulvet, og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. Stoppekranen og vannpumpen er plassert i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert dekorfolie på veggene over eksisterende tapet/strie og fliser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerommet er tatt ut av drift å fungerer i dag som matbod.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannpumpe og stoppekran er plassert på vaskerommet.
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 plassert i krypkjeller.
Sikringsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har betonggrunnmur og pilarer av betong i plastrør.
Boligen ligger i relativt skrående terreng.
Det er oljetank av ukjent type.

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	219 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

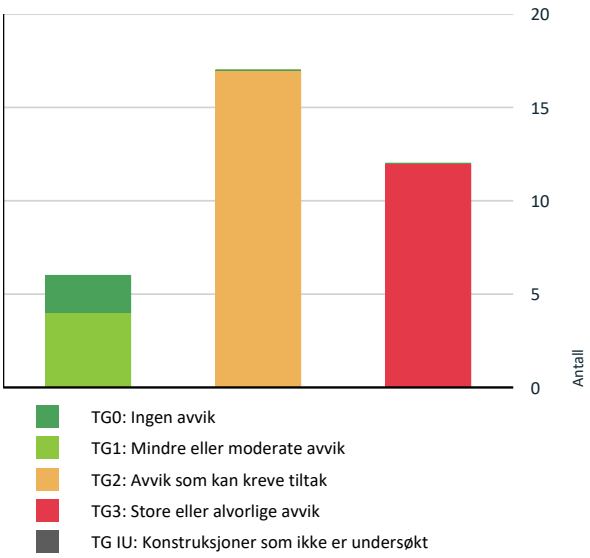
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

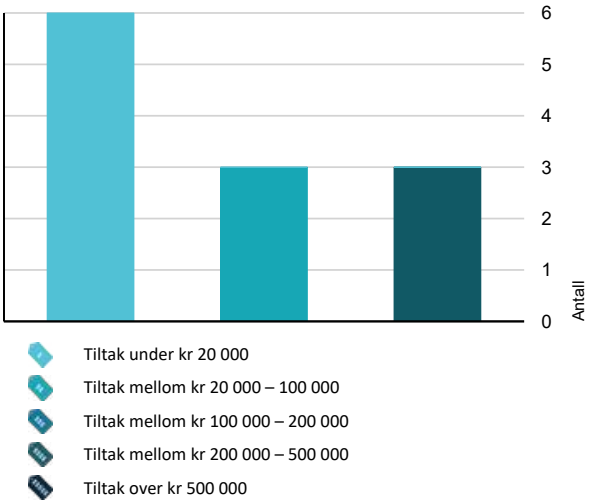
Sammendrag av boligens tilstand

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 Steffen Fossbakk å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Bjørgaveien 490, 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 10°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.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Yttertaket har nedbøying.

Kaldloftet er inspisert fra luker i knevegger.

Det er påvist bruk av dampsperre ved tilfeldig sjekkpunkter på kneloftet. Det har ikke vært mulig å vurdere utførelsen av dampsperren ved gjennomføringen til pipe grunnet manglende tilkomst. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i takkonstruksjonen og kondenserer på kalde flater, noe som kan føre til fuktskader over tid. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre generelt dårlige, og tilgjengelige produkter hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, som kan gi økt risiko for fuktproblemer.

Fuktmålinger i enkelte sperrer viser ca. 12 vektprosent. en fuktverdi som ikke ansees som skadelige fuktverdier. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe har ikke latt seg inspisere på grunn av manglende tilkomst.

Det er registrert stedvise fuktmerker i sponplater og undertak, samt svertesopp i bindingsverket i røstveggen mot vest.

Det mangler isolasjon og dampsperre etter tidligere ventilasjonskanal som er fjernet.

Nettingen til luftespaltene i takfot har utettheter flere steder.

Tidligere salgsoppgave opplyser om ufaglærte endringer på soverommene, der knevegger er flyttet eller fjernet. Takkonstruksjonen er endret uten at det er foretatt statiske beregninger av taksperrene etter tiltaket, og det er registrert nedbøyning i innvendig takflate.

Det er registrert spor etter gnagere. Se punkt om gnagere for mer informasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Altaner og trapper 1. etasje Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert setninger i altanen mot vest.
Det er påvist ulik trinnhøyde i trappene og skade i nederste trappetrinn mot øst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av pipe fra taket er det påvist sprekker i røykrøret.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Krypkjelleren har kondensutfordringer.
Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Gnagere Gå til side

Det er avvik:

Helsefare: Mus/gnagere kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus/gnagere eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Gnagere etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.
Det er skade på armatur/blandebatteri.

Blandebatteriet på badet har lekkasje.
Vannledningen i krypkjelleren har lekkasje og er ikke isolert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist fuktsikring av grunnmuren.

Det er jordmasser inntil muren som holder på vann og øker risikoen for fuktskader. Begrodd terreng inntil muren bør fjernes og erstattes med telefrie masser for å bedre dreneringsforholdene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Det fremgår av tidligere salgsoppgave at det er oljetank på eiendommen. Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Tettesjiktet på gulvet består av foliebelagt vinylbelegg, mens veggene har våtromstapet. Løsningene er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er klare tegn til at tettesjiktet ikke lenger tåler normal vannbelastning. Dette skyldes både registrerte avvik og naturlig aldersslitasje. Det er påvist utette rørgjennomføringer i gulv og vegg, og det er registrert motfall på deler av gulvet.
Sluket er plassert under skyllekaret og er av eldre type, noe som gjør det vanskelig å dokumentere en tilfredsstillende tilkobling mot nytt belegg eller slukmansjett ved renovering. Sluket må derfor skiftes ved oppgradering.

Det er i tillegg registrert negative fuktindikasjoner i gulvet rundt vannpumpen, samt svanke/nedsenking i samme område. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om det foreligger skjulte fuktskader i etasjeskillet. Rommet har kun naturlig ventilering.
På bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsonen og øvrige registrerte avvik er rommet vurdert til samlet TG 3. For at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav, må tettesjiktet oppgraderes, og ved renovering må våtrommet prosjekteres som en helhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Avtrekksviften er defekt, og det er derfor ikke tilstrekkelig avtrekk fra våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist stedvis rustdannelser på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er montert katteluke i balkongdøren på badet.
Pakningene på ytterdøren er skadet og har redusert funksjon.
Det er registret fuktskader i innvendig dørforing på badet.

Utvendig > Veranda loft Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis registrert glippe mellom gulvlist og laminat.
Laminat i vindfang har svelling etter fuktpåkjenninger.
Fuktsøk ga ikke negativt utslag på befaringstidspunktet.
På folierte vegger er folien løsnet flere steder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen og soverommet og gangen på loftet.
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. 9mm på kjøkkenet.
På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell på soverommet og 18mm i gangen.

Det er registrert utettheter i stubbloftsplatene i krypkjeller.
Det er gjort fuktsøk i lekter fra krypkjeller som viser om lag 18 vektprosent.
Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører har skjevheter og tar i karm. Det er også registrert avflassing av maling i nedkant av dørblad.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Lufteledningen til kloakk er ikke isolert på kaldloftet.
Avløpsledningene i krypkjelleren er ikke isolert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Flexit avtrekkssystem er tatt ut av drift og fjernet fra kaldloftet. Det er fortsatt en ventilasjonskanal igjen i konstruksjonen fra vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er plassert i et fuktig miljø, noe som medfører økt risiko for redusert levetid på elektriske komponenter og forkortet funksjonstid.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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 montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er lagt dekorfolie på veggene, som har løsnet flere steder.

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

Det er avvik:

Gulvet har lite fall utenfor dusjsonen.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjiktet på veggene er dekket av folie og er derfor ikke mulig å vurdere.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet på veggen.

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

Det er avvik:

Folie på veggene har løsnet flere steder.
Blandebatteriet er montert feil.
Fronter bør justeres.
Det er sår i laminat på gulvet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik i rømningsveier fra soverommet på loftet, da balkongdøren er for smal i henhold til forskrift.

Det er ikke montert rekkverk på altanen ved lysthuset.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp mot øst og til lysthuset.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket på veranda og altaner er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Ferdigattest er datert til 07.06.2021 på enebolig og tilbygg.

Anvendelse

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Stuen ble utvidet med karnapp.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser.
Taktekkingen er inspisert fra takstige.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis rustdannelser på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rustdannelser bør fjernes, og berørte områder bør behandles med rusthindrende maling for å hindre videre korrosjon og forlenge takets levetid.
Dersom rusten ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for lekkasjer.



Eksempel på rust.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader, frostsprengning og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasader har liggende bordkledning. Karnapp i 1. etasje er fra 2014.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres lufting bak kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Værslitt overflatebehandling bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og beskytte trevirket mot fuktinntrengning og fuktskader.



Det er ikke etablert lufting bak kledningen.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

• Yttertaket har nedbøying.

Tilstandsrapport

Kaldloftet er inspisert fra luker i knevegger.

Det er påvist bruk av dampsperre ved tilfeldig sjekkpunkter på kneloftet. Det har ikke vært mulig å vurdere utførelsen av dampsperren ved gjennomføringen til pipe grunnet manglende tilkomst. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i takkonstruksjonen og kondenserer på kalde flater, noe som kan føre til fuktskader over tid. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre generelt dårlige, og tilgjengelige produkter hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, som kan gi økt risiko for fuktproblemer.

Fuktmålinger i enkelte sperrer viser ca. 12 vektprosent. en fuktverdi som ikke ansees som skadelige fuktverdier. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe har ikke latt seg inspisere på grunn av manglende tilkomst.

Det er registrert stedvise fuktmerker i sponplater og undertak, samt svertesopp i bindingsverket i røstveggen mot vest.

Det mangler isolasjon og dampsperre etter tidligere ventilasjonskanal som er fjernet.

Nettingen til luftespaltene i takfot har utettheter flere steder.

Tidligere salgsoppgave opplyser om ufaglærte endringer på soverommene, der knevegger er flyttet eller fjernet. Takkonstruksjonen er endret uten at det er foretatt statiske beregninger av taksperrene etter tiltaket, og det er registrert nedbøyning i innvendig takflate.

Det er registrert spor etter gnagere. Se punkt om gnagere for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dampsperrens utførelse, spesielt ved gjennomføringer og tidligere ventilasjonskanal, samt utbedring av manglende isolasjon og dampsperre for å redusere risiko for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.

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.

Utbedring av utettheter i nettingen til luftespaltene anbefales for å hindre skadedyr og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det bør utføres statiske beregninger og vurderes forsterkning av takkonstruksjonen etter endringer på soverommene, for å unngå risiko for svekket bæreevne og eventuelle følgeskader.

Fuktmerker og svertesopp bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å forhindre videre utvikling av fukt- og muggskader.

Kostnadsestimatet går på gjennomføring av statisk beregning og eventuell prosjektering dersom tiltak vurderes å være nødvendig. Eventuelle økonomiske konsekvenser knyttet til faktiske bygningsmessige tiltak er ikke vurdert eller inkludert i dette kostnadsestimatet, men vil komme som et eventuelt tillegg.

Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nettingen til luftespalten i takfot har utettheter



Gjennomføring etter tidligere ventilasjonskanal er ikke tett



Det er registrert svertesopp i røstvegg mot vest.



Eksempel på fuktmerker i undertak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er registrert vinduer med datostempling 2013 på loftet og i karnapp i stuen, resten er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, fuktinntrengning og mulig råteskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader.



Eksempel på omrammingsbord som støter mot vannbrettbeslaget.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er montert katteluke i balkongdøren på badet.
Pakningene på ytterdøren er skadet og har redusert funksjon.
Det er registret fuktskader i innvendig dørforing på badet.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Karmene og dørbladene på ytterdøren bør overflatebehandles, og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

Pakningene på ytterdøren bør skiftes ut for å opprettholde god tetthet og redusere varmetap samt risiko for fuktinntrenging.

Katteluken i balkongdøren kan gi økt luftlekkasje, varmetap og redusert levetid på døren. Dersom det er tegn til trekk, slitasje eller utetthet, bør tiltak for utbedring vurderes for å unngå varmetap og fuktskader.



Det er slitasjeskade i nedkant av dørbladet som følge av at døren tar i karmen.



Det er registret fuktskader i innvendig dørforing på badet.

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Enkel kjellerdør i tre til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Det må foretas utskifting eller utbedring av kjellerdøren med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og sikre funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veranda loft

Beskrivelse

Veranda med adkomst fra soverom. Det er benyttet trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. 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 ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.



Eksempel på værslitt dekke.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

TG 3 Altaner og trapper 1. etasje

Beskrivelse

Altanene har adkomst fra vindfang, stue og bad, samt trapper fra terreng. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i trevirke. Det er registrert ulike løsninger for opplagring og fundamentering av konstruksjonene. Dragere er understøttet av tresøyler på betongpilarer, bjelkesko fundamentert til berg, og klosser plassert direkte på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert setninger i altanen mot vest.
Det er påvist ulik trinnhøyde i trappene og skade i nederste trappetrinn mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Setninger i altanen mot vest må utbedres for å unngå ytterligere deformasjoner eller svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for følgeskader og konstruksjonssvikt.

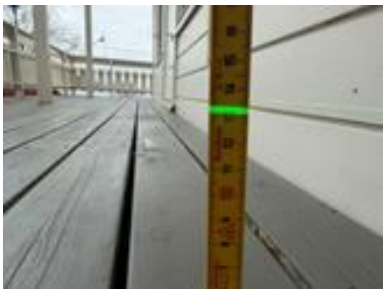
Det bør også vurderes tiltak for å utjevne ulik trinnhøyde i trappene, for å redusere risikoen for snubling og fallulykker.
Kostnadsestimatet er beregnet til utbedring av setninger i konstruksjonen og skadet trappetrinn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skjev belastning av søylefundament.



Måling av nivåforskjeller på området med setninger.



Måling av nivåforskjeller på området med setninger.



Det er skade på nederste trappetrinn mot øst.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis registrert glippe mellom gulvlist og laminat.
Laminat i vindfang har svelling etter fuktpåkjenninger. Fuktsøk ga ikke negativt utslag på befaringstidspunktet.
På folierte vegger er folien løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Glipper mellom gulvlist og laminat bør tettes for å unngå oppsamling av smuss og for å lette rengjøring.
Laminat med svelling i vindfang bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og sikre et varig og funksjonelt gulv.
Løs folie på vegger bør festes eller byttes ut for å sikre et pent og holdbart overflate.

Tilstandsrapport



Eksempel på glipper mellom laminat og gulv list på loftet.



Eksempel på løs folie på soverommet.



Eksempel på svelling av laminat i vindfang

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Konstruksjonen består av trebjelkelag med stubbgulv, og undersiden er kledd med asfaltplater mot krypkjeller. Dragere av stål er understøttet av søyler i tre og betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen og soverommet og gangen på loftet.
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. 9mm på kjøkkenet.
På loftet har jeg målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell på soverommet og 18mm i gangen.

Det er registrert utettheter i stubbloftsplatene i krypkjeller.
Det er gjort fuktsøk i lekter fra krypkjeller som viser om lag 18 vektprosent.
Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Utettheter i stubbloftsplatene bør tettes for å redusere risiko for fuktinntrengning og skader på trekonstruksjoner.

Fuktnivået i lekter bør følges opp, da forhøyet fukt kan føre til råte og soppdannelse over tid. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skader på gulv og bjelkelag.

Provisoriske understøttelser bør erstattes med varige løsninger for å sikre tilstrekkelig bæreevne og redusere risiko for setningsskader.

Tilstandsrapport



Eksempel på utettheter rundt rørgjennomføring i krypkjeller.



Eksempel på utettheter rundt rørgjennomføring i krypkjeller.



Eksempel på provisorisk understøttelse av drager og mye organiskmatriale på bakken.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med tilknyttet ildsted. Det er montert vedovn i 1. etasje.
Sotluken er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved inspeksjon av pipe fra taket er det påvist sprekker i røykrøret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas utbedring av sprekker i røykrøret for å hindre lekkasje av røyk og sot til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre brannfare og redusert trekk i pipa.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gulvet består av stedlige masser og berg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig silk at eventuelle skader ikke kan utvikle seg. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuelle skader.

Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen.

Alt organisk materiale må fjernes. Fuktsperre på bakken bør etableres for å hindre fuktinnsig. Tiltakene må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggsopp, dårlig inneklima og svekket bæreevne i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i treverk på bakken.



Eksempel på provisorisk understøttelse av drager og mye organiskmatriale på bakken.



Eksempel på hvor det har vært innsig av vann.



Eksempel på provisorisk understøttelse av drager.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med folierte trinn.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører har skjevheter og tar i karm. Det er også registrert avflassing av maling i nedkant av dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det anbefales justering av dører som tar i karm, samt utbedring av avflassing på dørbladene.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt slitasje på dør og karm samt videre forringelse av overflatebehandlingen.



Eksempel på maling som flasser av i nedkant av dørblad.

TG 3 Gnagere

Beskrivelse

Det er funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Helsefare: Mus/gnagere kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus/gnagere eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Gnagere etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å forhindre mus/gnagere i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har våtromstapet på vegger, vinylbelegg som er foliert på gulvet, og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar. Stoppekranen og vannpumpen er plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet på gulvet består av foliebelagt vinylbelegg, mens veggene har våtromstapet. Løsningene er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er klare tegn til at tettesjiktet ikke lenger tåler normal vannbelastning. Dette skyldes både registrerte avvik og naturlig alderssvekkelse. Det er påvist utette rørgjennomføringer i gulv og vegg, og det er registrert motfall på deler av gulvet.
Sluket er plassert under skyllekaret og er av eldre type, noe som gjør det vanskelig å dokumentere en tilfredsstillende tilkobling mot nytt belegg eller slukmansjett ved renovering. Sluket må derfor skiftes ved oppgradering.

Det er i tillegg registrert negative fuktindikasjoner i gulvet rundt vannpumpen, samt svanke/nedsenking i samme område. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om det foreligger skjulte fuktskader i etasjeskillet. Rommet har kun naturlig ventilering.
På bakgrunn av alder, manglende tetthet i våtsonen og øvrige registrerte avvik er rommet vurdert til samlet TG 3. For at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav, må tettesjiktet oppgraderes, og ved renovering må våtrommet prosjekteres som en helhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Utette rørgjennomføringer i gulvet.


Oversiktsbilde.


Plastsluk plassert under skyllekaret.


Fuktsøk ved vannpumpe gir utslag.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen. 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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har våtromstapet på veggene som er dekket med dekorfolie, vinylbelegg på gulvet, samt himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet som er foliert. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er lagt dekorfolie på veggene, som har løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Døren må ikke utsettes for vann, og det er viktig at dusjkabinettet benyttes for å hindre vannsprut på døren. Dersom døren utsettes for fukt, kan dette føre til fuktskader, redusert levetid og risiko for sopp- og råteskader.
Jeg anbefaler at dekorfolien fjernes for å kunne vurdere tilstanden til tettesjiktet på veggen.

Tilstandsrapport



Det mangler folie bak dusjen.



Eksempek på folie som er løsnet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler, (ikke funksjonstestet). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har lite fall utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fugene i vinylbelegget bør utbedres fagmessig, spesielt i hjørnene, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner.



Fugingen i hjørnene har ikke riktig utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg på gulv samt våtromstapet på vegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tettesjiktet på veggene er dekket av folie og er derfor ikke mulig å vurdere.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet på veggen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Begrenset inspeksjonsmulighet og høy alder på tettesjikt og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Overvåk tilstanden jevnlig.

Tettesjiktet på veggene er dekket av folie og lar seg derfor ikke vurdere, noe som gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.



Plastsluk.



Eksempel på utett rørgjennomføring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksviften er defekt, og det er derfor ikke tilstrekkelig avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksviften bør repareres eller byttes ut slik at det blir tilstrekkelig avtrekk fra våtrommet.
Manglende avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Avtreksviften er defekt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet. 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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert dekorfolie på veggene over eksisterende tapet/strie og fliser.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Folie på veggene har løsnet flere steder.
Blandebatteriet er montert feil.
Fronter bør justeres.
Det er sår i laminat på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Folie på veggene bør festes eller fjernes for å unngå ytterligere skade på underlaget og for å sikre et pent og funksjonelt resultat.
Blandebatteriet må monteres korrekt for å sikre riktig funksjon og brukervennlighet.
Fronter bør justeres for å sikre god brukervennlighet og for å forhindre unødvendig slitasje.
Sår i laminatgulvet bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade på gulvet.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Eksempel på løs dekorfolie.



Blandebatteriet er montert feil.



Eksempel på skade i gulvet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM/MATBOD

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er tatt ut av drift å fungerer i dag som matbod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannpumpe og stoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.
- Det er skade på armatur/blandebatteri.

Blandebatteriet på badet har lekkasje.
Vannledningen i krypkjelleren har lekkasje og er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• Andre tiltak:

• Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget derfor bør gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Blandebatteriet på badet må utbedres eller skiftes for å hindre videre lekkasje og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere trykkslag i anlegget, da dette kan føre til ytterligere skader på rør og armatur.

Vannledningen i krypkjelleren må repareres og bør isoleres for å forhindre vannskader og redusere risikoen for frostskader.

Kostnadsestimatet er beregnet for utbedringer av vannlekkasjene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er lekkasje fra vannledningen i krypkjelleren.



Lekkasje fra blandebatteriet på badet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lufteledningen til kloakk er ikke isolert på kaldloftet.
Avløpsledningene i krypkjelleren er ikke isolert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufteledningen til kloakk på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Avløpsledningene i krypkjelleren bør isoleres for å redusere risikoen for frost og påfølgende lekkasjer eller skader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer, og for å redusere risikoen for vannskader ved tette rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flexit avtrekkssystem er tatt ut av drift og fjernet fra kaldloftet. Det er fortsatt en ventilasjonskanal igjen i konstruksjonen fra vaskerommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjonskanalen fra vaskerommet bør fjernes, og gjennomføringen tettes forsvarlig for å hindre luft- og fuktlekkasje til kaldloftet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for fukt på kalde flater.



Ventilasjonskanalen fra vaskerommet.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Eier opplyser at det er utført service i 2023.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca.200 liter plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er plassert i et fuktig miljø, noe som medfører økt risiko for redusert levetid på elektriske komponenter og forkortet funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken, samt utbedres understøttelse av tanken.
Konsekvensen av manglende avrenning og utilstrekkelig understøttelse er økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, samt fare for at tanken kan velte. I tillegg kan plassering i et fuktig miljø medføre redusert levetid på elektriske komponenter og forkortet funksjonstid for berederen.



Oversiktsbilde.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang 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.
   1991

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løse ledninger og 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.

Tilstandsrapport



Løse ledninger



Oversiktsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

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 grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ikke påvist fuktsikring av grunnmuren.

Det er jordmasser inntil muren som holder på vann og øker risikoen for fuktskader. Begrodd terreng inntil muren bør fjernes og erstattes med telefrie masser for å bedre dreneringsforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsikring, drenering og masser mot grunnmur må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere fuktpåkjenningen i krypkjeller.

Jordmasser og begrodd terreng inntil muren bør fjernes og erstattes med telefrie masser for å bedre dreneringsforholdene og unngå ytterligere skade på grunnmur og krypkjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for omfattende reparasjoner. Punktet må sees i sammenheng med krypkjeller, terrengforhold, grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er jordmasser inn til grunnmuren som holder på vann.

Tilstandsrapport

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og pilarer av betong i plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skader må utbedres. Lokal utbedring av grunnmur og puss må utføres, og masser under grunnmuren må stabiliseres. Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering, samt krypkjeller.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere utvaskninger og setningsskader, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på utvasking under grunnmur.



Eksempel på sprekk i betong.



Eksempel på saltutslag og løsnet murpuss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen. Punktet på sees i sammenheng med fuktsikring og drenering.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det fremgår av tidligere salgsoppgave at det er oljetank på eiendommen. 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: Under 20 000

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 rømningsveier fra soverommet på loftet, da balkongdøren er for smal i henhold til forskrift.

Det er ikke montert rekkverk på altanen ved lysthuset.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp mot øst og til lysthuset.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverket på veranda og altaner er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei fra soverom på loftet, da dagens løsning med for smal balkongdør ikke oppfyller forskriftskrav. Manglende rømningsvei kan medføre økt risiko ved brann eller annen evakuering.

Det bør monteres rekkverk på altanen ved lysthuset, samt på utvendig trapp mot øst og til lysthuset, for å redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøydene på utvendige trapper, veranda og altaner bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere fare for fall.

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.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risiko for skader som følge av flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område. Manglende tiltak kan føre til vannskader på bygning og eiendom.

Tilstandsrapport



Aktsomhet radon.



Aktsomhet flom.

Bygninger på eiendommen

Garasje/anneks



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygget har garasje i midten, treningsrom i tilbygget og carport på den andre. På baksiden er det etablert vedskjul. Til treningsrommet er det bygget et vindfang. Bygget er ulikt fundamentert, men har felles saltak og utvendig trekledning. Over garasje og treningsrom er det loft/messanin med adkomst via trapp fra treningsrommet. Konstruksjonen er oppført med bindingsverk og liggende overflatebehandlet trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med overflatebehandlede metallplater. Det mangler takrenner.

Garasjen er oppført med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker, med bindingsverksvegger og rulleport i tre. Tilbygget med treningsrom er understøttet av søyler og betonghulstein. Treningsrommet har bjelkelag med underside kledd med trefiberplater mot stubbgulv.

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



Tilbygg / modernisering

2010	tilbygg	Garasjen opplyst utvidet ca 2010 med treningsrom.

Lysthus



Anvendelse

Byggeår
2015

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på informasjon fra tidligere salgsoppgave.

Beskrivelse
Lysthuset er oppført med bindingsverk av tre og utvendig kledd med overflatebehandlet trekledning. Taket har pultaksform og er tekket med overflatebehandlede metallplater. Det er ikke montert takrenner. Bygget er understøttet av dragere og tresøyler på betongpilarer og mur. Gulvkonstruksjonen er utført som stubbgulv med underside kledd med trefiberplater. Innvendig er veggene kledd med overflatebehandlede treplater og himlingen med fabrikkmalt trefiberpanel. Lysthuset har dobbeldør og vinduer med fabrikkmalte karmer og hel glassflate.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/126 m²

Enebolig: Vindfang, Bad, 5 Soverom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod, Kjølerom, Gang

Andre bygg: Garasje/anneks, Lysthus
Bruksareal andre bygg: 93 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 150 000**

Markedsvurdering
Boligmarkedet i Sørreisa kommune er kjennetegnet av moderat prisnivå og relativt stabil omsetning over tid. Markedet har tradisjonelt hatt jevn etterspørsel etter eneboliger i etablerte boligområder. Omsetningen er gjennomgående preget av lokale og regionale kjøpere, og verdidannelsen påvirkes i stor grad av beliggenhet, bruksverdi og teknisk tilstand. Etter 2021 har markedet blitt mer balansert som følge av økt rentenivå og høyere lånekostnader.

Smørsgård er et mindre boligområde innenfor Sørreisa kommune, med begrenset omsetningsvolum og få tilgjengelige sammenlignbare salg. Markedsstatistikk viser at eneboliger i området normalt omsettes til noe lavere kvadratmeterpriser enn i kommunesenteret, men med relativt god omsetningshastighet når prisnivået er tilpasset markedet. Området består i hovedsak av frittliggende eneboliger oppført i perioden fra etterkrigstiden og frem til 1990-tallet, med varierende grad av modernisering. Etterspørselen er i hovedsak knyttet til boliger som tilbyr god bruksverdi, romslighet og skjermet beliggenhet, mens teknisk tilstand og forventede investeringskostnader ofte får direkte betydning for oppnådd pris.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig med relativt god størrelse og funksjonell planløsning, samt tilleggsbebyggelse i form av garasje/anneks og lysthus. Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde. Disse forholdene vurderes å gi eiendommen en viss attraktivitet innenfor sitt delmarked. Samtidig er det påvist flere vesentlige vedlikeholds- og utbedringsbehov, herunder forhold knyttet til takkonstruksjon, drenering, krypkjeller, våtrom og tekniske installasjoner. Det er registrert flere avvik med høy tilstandsgrad, og det må påregnes kostnader for å bringe boligen opp til dagens forventede standard.

Eiendommen ble sist omsatt i 2021, i et marked preget av lavere rente og høyere betalingsvilje enn på vurderingstidspunktet. I perioden etter dette har det vært en generell prisstigning i området, men denne er vurdert opp mot endrede markedsforhold, herunder økt rentenivå og strengere lånebetingelser. Ved fastsettelse av markedsverdien er det gjort en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, bruksverdi, tekniske tilstand og dokumenterte markedsdata for sammenlignbare eiendommer i Smørsgård og Sørreisa kommune for øvrig.

På denne bakgrunn er markedsverdien vurdert til kr 3 150 000, hvilket anses å reflektere et realistisk omsetningsnivå i dagens åpne marked, hensyntatt eiendommens samlede kvaliteter og påregnelige investeringsbehov.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 050 000**
Garasje/anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Garasje/anneks	Kr.		**650 000**
Lysthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Lysthus	Kr.		**240 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 940 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	95			95	96
Loft	31			31	4
SUM	**126**				**100**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vaskerom, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, bod, kjølerom/matbod		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Avstanden mellom garasjen/carport og boligen er under 8 meter, og det foreligger ikke dokumentasjon på brannforebyggende tiltak.

Garasje/anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		78		78	
SUM		**78**			
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke tatt med i arealet

Lysthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	24
SUM		**15**			**24**
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.4.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Steffen Fossbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5526 SØRREISA	37	8		0	722.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørgaveien 490

Hjemmelshaver
Fossbakk Steffen

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5526 SØRREISA	37	28	0	0	411.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Fossbakk Steffen

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.
Eiendommen ligger vest for Smørsgård, på oversiden av fylkesvei 7840 ved Solbergfjorden. Mot nord ligger Solbergfjorden, mens terrenget stiger mot Sildevikhøgda i sør. Det er ca. 10 km til Sørreisa sentrum med skole, kommuneadministrasjon og butikker med mer.
Kommunesenteret Sørreisa har det meste man trenger i det daglige: Flere daldigvarehandler og detaljhandel, frisørsalonger, bibliotek, legekontor, bensinstasjon, vaskeri, kulturhus med bygdekino, idrettshall, svømmehall 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 20 minutter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Vannforsyningen er fra privat felles brønn. Eier opplyser at det har forekommet at brønnen har gått tom i sommerperioder.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. 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

Området avsatt til LNF- område med spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert avkjøring, plen,terrasser og trapp på terreng.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett
2001/1779-2/80
09.04.2001
BESTEMMELSE OM VEG. RETTIGHETSHAVER: KNR:5526 GNR:37 BNR:8
Bestemmelse om vann/kloakkledning

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 5526-37/7

Kostnader

Det foreligger ikke dokumentasjon på kommunale avgifter og gebyrer, eller eventuelle kostnader knyttet til vedlikehold av privat felles brønn, privat adkomstvei og brøyting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.02.2021		Gjennomgått	37	Nei
Egenerklæringsskjema	03.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/HD1178

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
3. apr. 2026

Oppdragsnummer
28-0026/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørgaveien 490, 9310 SØRREISA

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Steffen Fossbakk

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95288667
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bytte av vannpumpe på vaskerom.

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

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak - Byggmester Tommy Møller - 2019

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Privat vannforsyning lokalisert ca. 30 meter på øversiden av garasje. Septik ligger på nedre høyre hjørne av tomten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Viften på badet virker ikke.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave / tilstandsrapport ved forrige salg utført i 2021.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0026/26

Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

Kryss av for hva som skal meldes inn:

- ☐ Tilbygg inntil 15 m²
- ☒ Bygning inntil 50 m²

Underkategori (ett kryss):

- ☒ Garasje eller uthus til bolig
- ☐ Garasje eller uthus til fritidsbolig
- ☐ Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv: Uthus

Informasjon om eiendommen:

Eier: GORAN GRONVOLD

Adresse: BJØRKAVEIEN 490

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 37

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no): 5

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt):

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie):

Informasjon om bygningen eller tilbygget:

Bruksareal (BRA): innvending areal (areal innenfor ytterveggene)	18 m²	Dato for ferdigstillelse: (dag.mnd.år)	01.08.2017

Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

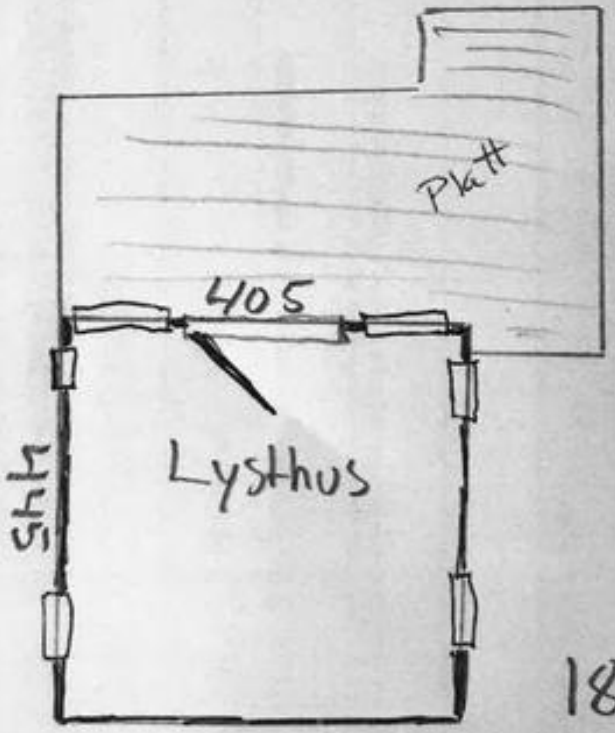
Slik gjør du:
Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

Kartet kan for eksempel være:
– et situasjonskart fra kommunen
– et kart fra kommunens nettside
– et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

Vi anbefaler at du:
– tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
– oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.

Lysthus



18 Kv. utvendig

E3

Bjørgaveien 490



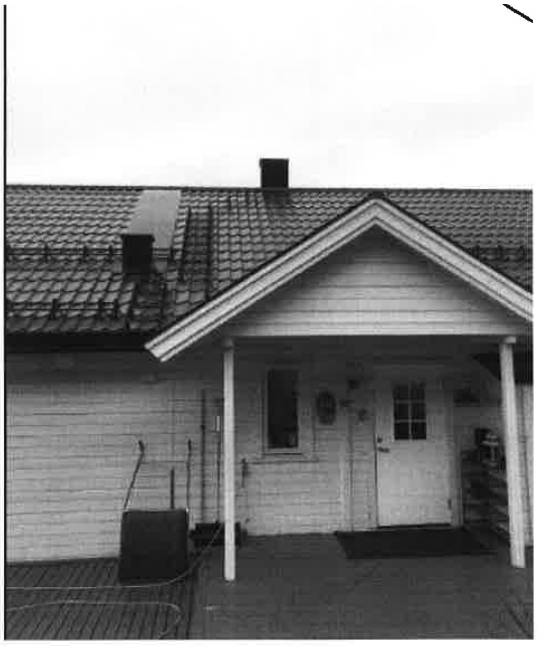
Lysthus (2015)



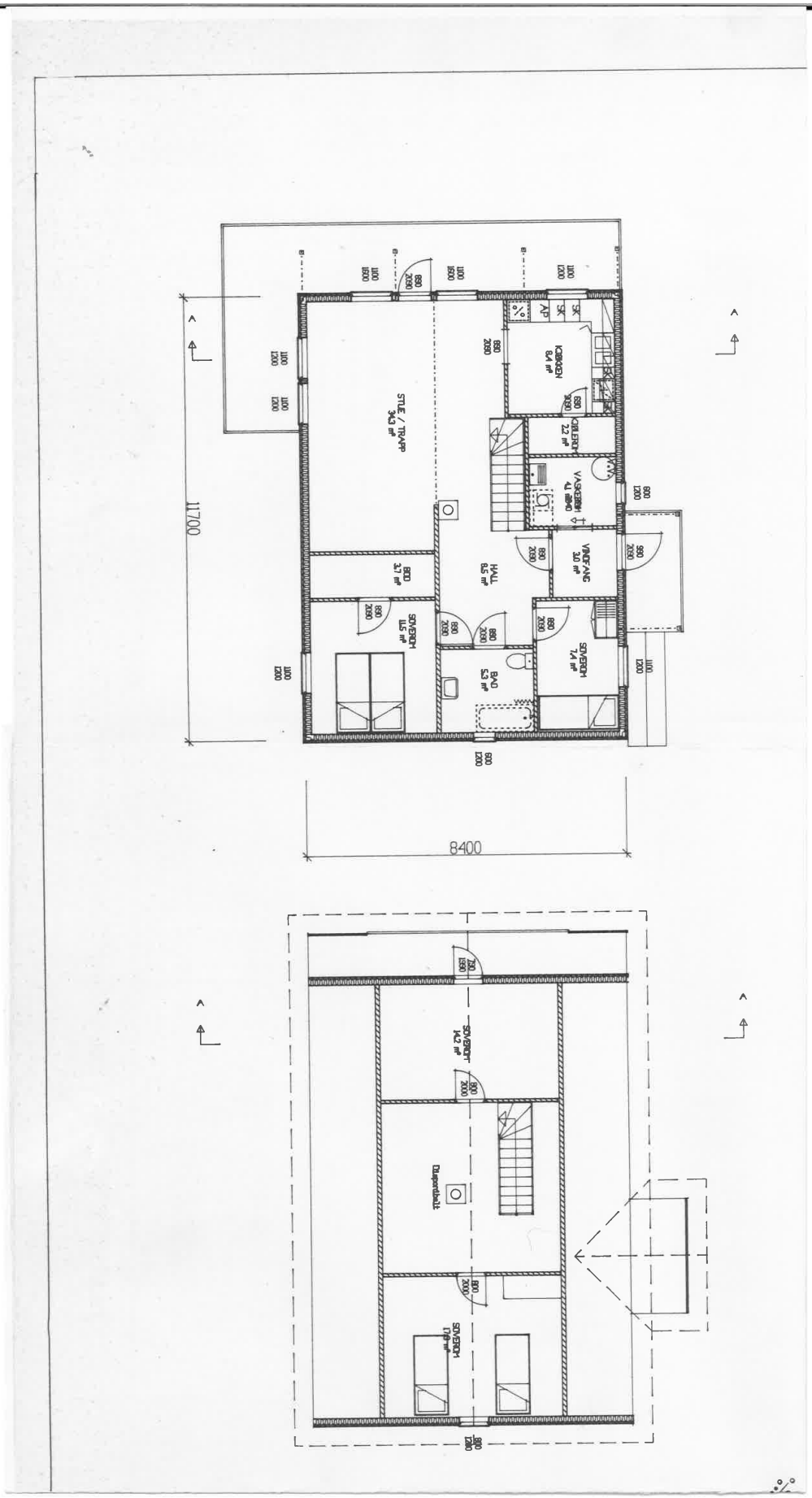
Vindu øvre etasje, og verandadør på bad (2014).



Karnapp (2014)



Nytt tak (blekk) (2017)


STUE / TRAPP
34,3 m²
KJØKKEN
8,4 m²
GARDEROBE
2,2 m²
VASKEROM
4,1 m²
VINDFANG
3,0 m²
HALL
6,5 m²
SOVEROM
14,5 m²
SOVEROM
11,4 m²
BAD
5,3 m²
11700
8400
SOVEROM
14,2 m²
Dagsenteret
SOVEROM
11,9 m²

Kommune
Sørreisa Kommune Storveien 20 9310 Sørreisa

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Gøran Grønvold Bjørgaveien 490 9310 Sørreisa	Gøran Grønvold Bjørgaveien 490 9310 Sørreisa

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørgaveien 490	37	8		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Tilbygg karnapp og renovering av bolig

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen i Sørreisa	28.05.2021	2021/825-5

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
04.06.2021	Gøran Grønvold

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Sørreisa	07.06.2021	Eirik Sørensen Sørreisa Kommune Bygningssjefen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Kommune
Sørreisa Kommune Storveien 20 9310 Sørreisa

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Gøran Grønvold Bjørgaveien 490 9310 Sørreisa	Gøran Grønvold Bjørgaveien 490 9310 Sørreisa

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørgaveien 490, garasje	37	8/28		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Garasje 90m2 BRA

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefen i Sørreisa	27.05.2021	2021/825-3

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
10.05.2021	Gøran Grønvold

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Sørreisa	27.05.2021	Eirik Sørensen

Sørreisa kommune Bygningssjefen Eirik Sørensen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

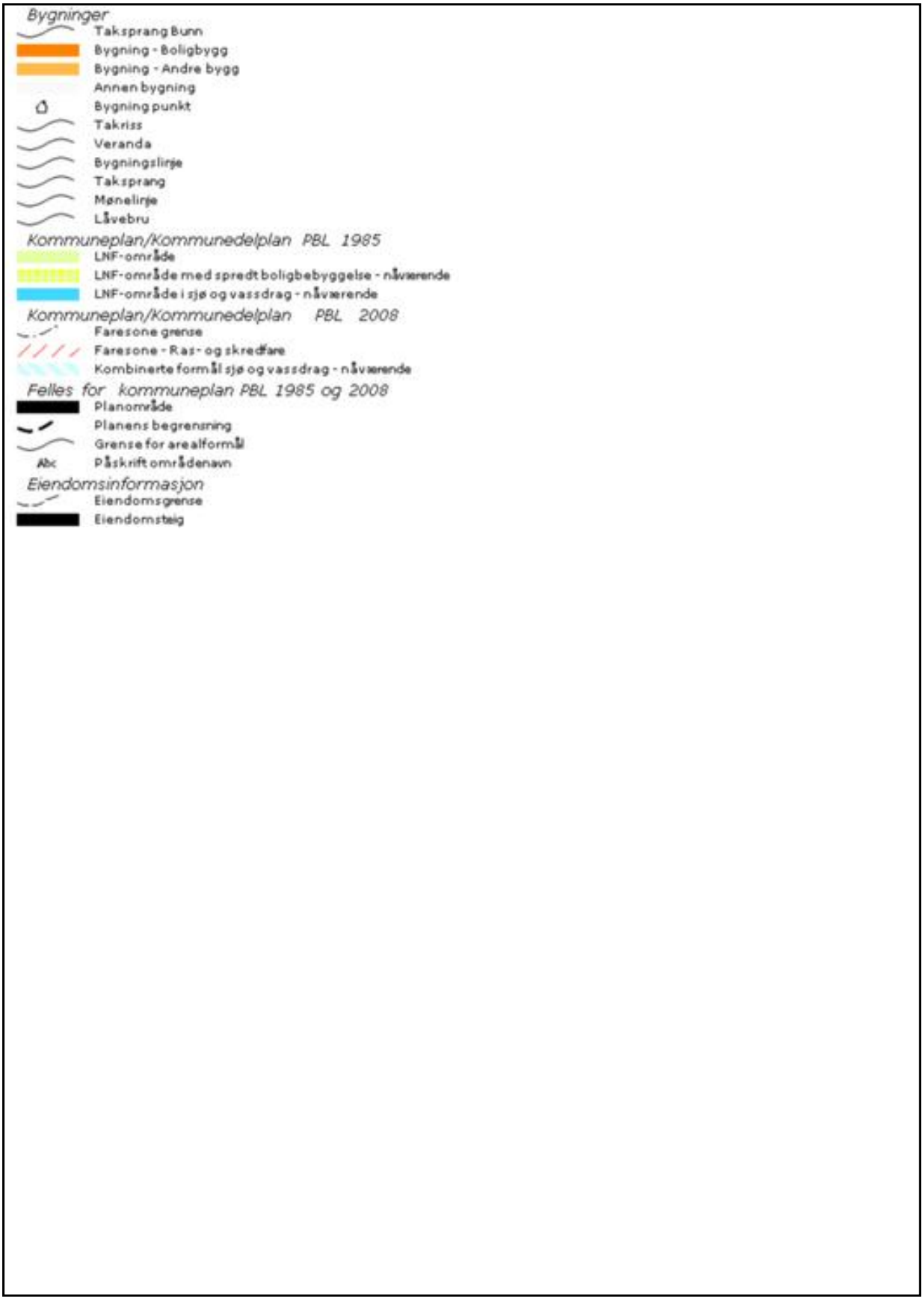
Nr. 705144e Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2010/7-2010 PDF

Sørreisa kommune

Dato: 08.06.2021 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 33N



Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Bjørgaveien 490, 9310 SØRREISA**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281204**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12805039**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **8**
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 **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **183,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 068 kWh**



Bjørgaveien 490, 9310 SØRREISA

Detaljering

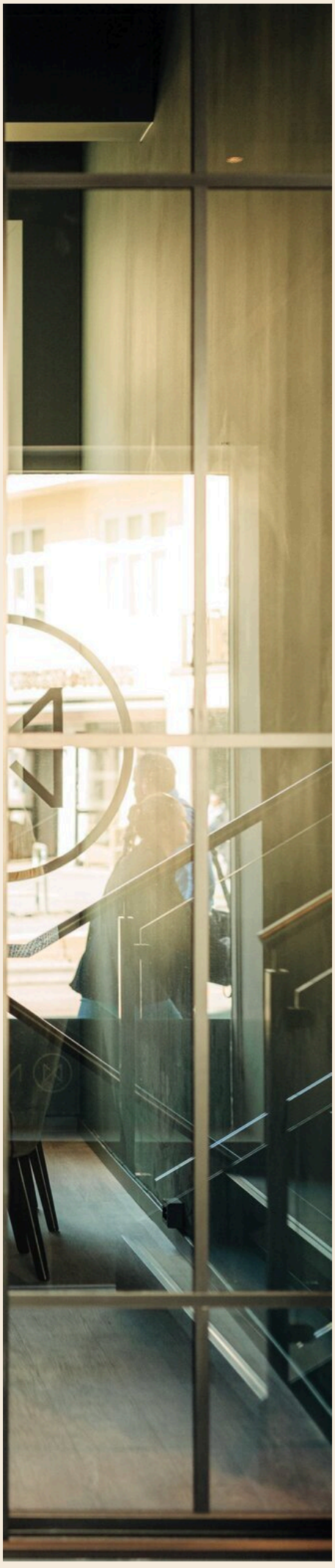
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

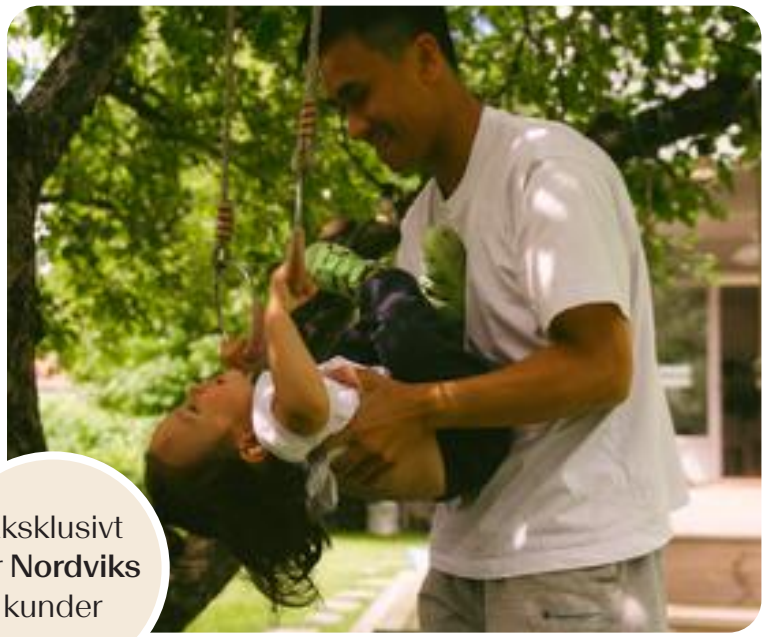


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0026/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørgaveien 490 9310 SØRREISA
Matrikkel: Gnr 37, bnr 8 / Gnr 37, bnr 28 (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: