

Øyjordveien 16



Velkommen til

Øyjordveien 16



Salgsoppgaven produsert 18. februar 2025

Sørreisa

Flott arealeffektiv enebolig i Sørreisa med alt på ett plan - perfekt som førstegangskjøp!

Prisantydning	1 100 000,-
Omkostninger	28 850,-
Totalpris	1 128 850,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1967
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Øyjordveien 16, her presentert av Nordvik Finnsnes!

  Dette hjemmet ligger ca. 1 km utenfor Sørreisa sentrum i fine omgivelser med gode solforhold i et trivelig nabolag. Hjemmet er praktisk innredet med alt på èn flate, ett soverom, stue, kjøkken, gang og bad. Fine uteområder med veranda for å nyte utsikt og strålende sommerdager! Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning samt plass til parkering på egen grunn. Boligen har installert varmepumpe og peis for vedfyring for kalde vinterdager. Kort vei til turløyper og idrettsfasiliteter i Sørreisa og holdeplass for buss like bortfor boligen.
  Boligen fremstår med en del vedlikeholdsbehov, noe som gir en fin mulighet for deg som vil sette ditt eget preg på hjemmet!

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Enebolig med alt på ett plan:

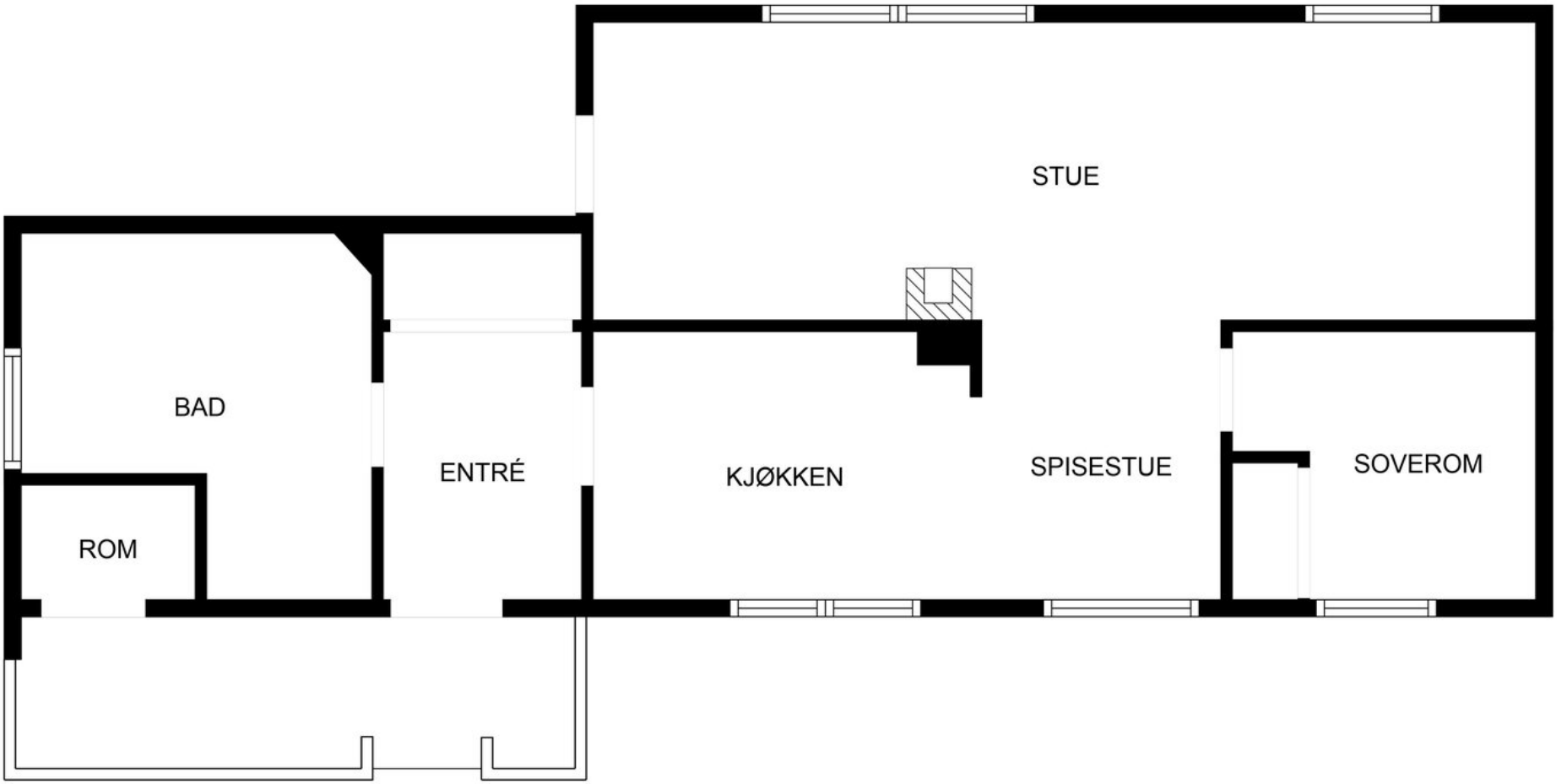
BRA-i: 59 kvm. Entré/vindfang, bad/dusjrom, kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 1 kvm. To boder

Total BRA: 60 kvm.
TBA: 20 kvm.

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger. Les mer om dette under punktet "brukstillatelse/ferdigattest".





Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Øyjordveien 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0002/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Øyjordveien 16, 9310 SØRREISA
Gnr 16, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selger
Aud Hennie Marie Nordgård

Kjøpesum og omkostninger
1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
27 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
28 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
48 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 128 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 148 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré/vindfang, bad/dusjrom, kjøkken, stue og soverom
BRA-e: 1 kvm. To boder
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 20 kvm.

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

Solforhold

Gode solforhold på eiendommen.

Innhold

Boligen går over ett plan og inneholder stue, kjøkken, soverom, bad, entré/gang og utebod.

Standard

Boligen går over ett plan og har stue med utgang til veranda, varmepumpe og ildsted, kjøkken, soverom, bad, entré/gang. Praktisk utebod som har adkomst ved inngangspartiet. Boligen har en del etterslep på vedlikehold men er trivelig og praktisk innredet slik at man kan flytte rett inn. Boligen har innlagt fiber.

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

Parkering

Parkering på egen grunn.

Modernisering og påkostninger

2021/2022 Vinduer og balkongdører
2014 Stikkledninger til vann og avløpe med stake og spylepunkt. Ny hovedstoppekran.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maixitjenester AS

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordhaug Maskin AS

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: MTE AS

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Megler gjør oppmerksom på at boligen selges med fullmakt, fullmaktshaver har dermed begrenset kunnskap om boligen. Interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagkundig før inngivelse av bud.

Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som

viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

TG 0: Ingen avvik. Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik
TG 1: Mindre eller moderate avvik. Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig
TG 2: Vesentlige avvik: I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon. Dette kan være: Sterk slitasje og behov for lokale tiltak; Mangelnde vesentlig dokumentasjon; Kort gjenstående brukstid; Mangelfull eller feil utførelse; Mangelfull eller feil vedlikehold.
TG3: Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.
TG IU: Ikke undersøkt. Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved eksempel: Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse; Manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.; bygningsdeler tildekket med snø; særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives/kommenteres.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Eiendommen ligger i et flatt terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Stikkledninger for vann og avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. Tanker for avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Terrengforhold TG 2
Område under trapp hindrer vann fra å fritt renne videre. Mulighet for vannansamling.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) TG 1
Anlegget har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år

Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Kommunalt anlegg.

Grunnmur og fundamenter
Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Byggegrunn
Eier opplyser at byggegrunn består av grus og sand. Eier opplyser at byggegrunn består av fjell.

Fundamenter
Fundamenter er ikke tilgjengelig. Deler av mur er synlig støpt ned mot fjell.

Grunnmur TG 2
Avflassing og riss i overflate mur. Søyler/ pilarer har skjevheter. Skrå og vertikale sprekker i mur kan indikerer setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv. Det er ikke montert knotteplast mellom mur og terreng.

Drenering og fuktsikring TG 2
Det er en begrensning at selve drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig

Yttervegg
Yttervegg av bindingsverk med stående kledning. Veggen består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm fra hverandre.

Konstruksjon TG 2
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Kledning TG 2
Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/ trekledning. Det registreres punktvise råteskader på kledning.

Vinduer og ytterdører TG 2
Boligen har ytterdør fra 1992 og balkongdør fra 2021. Viduene i boligen er fra 2020 og utstyrt med trelags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende TG 2
En utvendig trapp går fra terrassen og ned til terrenget. Trappen er laget av tre. Gir tilgang fra terrassen/ veranda til bakkenivå, og kan brukes som en rømningsvei eller for enkel tilgang til hagen. Det er etablert en veranda av tre som har utgang fra stuen. Rekkverket er av stål og trevirke.

Takkonstruksjon TG 2
Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en av de mest tradisjonelle og vanlige takkonstruksjonene.

Yttertak
Det er pipegjennomføring i tak. På taket er det tekket med takplater av stål.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking) TG 3
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det er påvist manglende undertak på tilbygg. Ukjent løsning på hovedtak men antar samme løsning. Det er påvist skade på vindskier/ stormbord. Det er påvist manglende vedlikehold på vindskier/
stormbord. Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.

Utstyr på tak TG 2
Tekking er glatt. Det mangler tilstrekkelig snøfangere

Skorsteiner over tak TG 2
Manglende pipehette.

Renner, nedløp og beslag TG 2
Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert plast.

Krypkjeller TG 3
Krypkjeller har varierende høyder. Krypkjelleren har jordgulv og vegger av mur eller betong. Det er montert ventiler i veggene til krypkjeller. Tilgangen til krypkjelleren er gjennom en inspeksjonsluke.

Bad
Badet ble renovert i 2022 og har følgende spesifikasjoner:
Vegger: Montert med våtromsplater.

Himling: Montert med folierte takplater.
Dusjkabinett: Lukket enhet som hindrer vannsprut.
Toalett: Gulvmontert med synlig sisterne.
Vaskemaskin: Uttak for vaskemaskin tilgjengelig.
Baderomsinnredning: Inkluderer vask og oppbevaringsplass.

Overflater - Gulv TG 3
Våtrom har ikke fall til sluk.

Overflater - Vegger TG 3
Det er registrert feil oppbygging av veggflate mot yttervegg. Det er dampsperre bak baderomsplate mot yttervegg

Overflater - Himling TG 1
Bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) TG 3
Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført. Våtromsplatene er ikke forseglet i nederkant. Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Avløp og vannrør TG 2
Vann og avløpsrør er fra byggeår

Ventilasjon TG 3
Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom. Det mangler avtrekk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning TG 1
Bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år

Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 0
Ingen synlige fuktskader. Det er målt med fuktindikator uten å finne indikasjon på fukt. Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking.

Innvendige overflater TG 1
Vegger: tapet, badromplater, keramsike fliser mellom underskap og overskap kjøkken, teglesteinspipe
Tak: folierte takpanel, folierte takplater og tapet.
Gulv: teppelagt, vinylbelegg og laminat.

Kjøkken
Kjøkken ble renovert i 2022:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplater er av laminat.
Det er montert enkel oppvaskkum med ett-greps kran.
Mellom kjøkkenbenk og overskap er det keramiske fliser.
Det er satt av plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr m/ platetopp.
Ventilator montert på vegg med utblåsning. Ukjent hvor luft føres.

Overflater - Gulv TG 2
Det registreres større åpninger i laminatgulv Det er dårlig belistning ved gulv, synlige glipper og åpninger.

Overflater - Vegger TG 2
Det registreres sprekker i tapet over døråpning inn til kjøkken fra entre.

Overflater - Himling TG 1

Bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

Avløp og vannrør TG 2
Vann og avløpsrør er fra byggeår og synlige.

Avtrekk TG 1
Bygningsdelen er med normal bruksslitasje basert på alder, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

Innredning TG 1

Etasjeskiller og gulv på grunn
Etasjeskilleren mellom krypkjelleren og hovedetasjen er konstruert med et bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre.

Etasjeskiller TG 2
Sopp under stubbgulv er påvist. Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm. Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m. Det er registrert mindre el hull i spongulv i stue.

Ildsteder og skorsteiner
Ildsted i stue er montert til en eldre teglpipe.

Ildsteder TG 1

Skorsteiner inne i huset TG 2
Fuktighet i teglpipe registrert i krypkjeller. Dette skyldes mangel på pipehette over tak. Feieluken er ikke lett tilgjengelig. Feieluke er rustet fast. Det er ikke mulig å inspisere skorstein på mørkeloft pga. manglende tilkomst. Det er registrert sprekker i et gjenstøpt hull fra en tidligere gjennomføring i pipen.

Rom for varig opphold
Boligen inneholder flere rom som er egnet for varig opphold, inkludert en romslig stue, et funksjonelt kjøkken og komfortable soverom.

Radon TG 2
Det er ikke utført radonmålinger for boligen. Det kan være fare for radon i luftede krypkjellere. Selv om ventilasjon kan redusere radonnivåene betydelig, er det ikke alltid nok til å eliminere problemet helt. Radon kan fortsatt trenge inn i boligen gjennom sprekker og åpninger i gulvet over krypkjelleren.

Geologiske forhold
Risikorapport i Propcloud har vurdert 108 kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Skredfare TG 0
Iht NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred så ligger ikke boligen i rasfarlig/ skredutsatt område.

Flomfare TG 0
Iht. NVE sitt aktsomhetskart ligger ikke boligen i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder

vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i krypkjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Stoppekran lokalisert i krypkjeller. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Luft til luft varmepumpe.

Vannrør (stoppekran) TG 2
Termisk isolasjon og kondensisolasjon av vannrør i kjeller er ikke tilfredsstillende.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) TG 2
Dårlig ventilasjon. Manglende isolasjon.

Varmtvannsbereder TG 2
Varmtvannsberederen er fra 2022. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Bereder er ikke plassert i rom der lekkasjevann kan renne til sluk. Det er ikke montert lekkasjesikring.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) TG 3
Manglende mekanisk ventilasjon bad. Utilstrekkelig luftutskifting. Naturlig ventilasjon med kun åpningsbare vindu.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe) TG 2
Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.

Elektrisk anlegg TG 2
Se spørsmål og svar fra eier og kommentar fra takstmann i vedlagte tilstandsrapport bak i salgsoppgaven.
Det elektriske anlegget ikke er totalrehabilitert siden byggeår. Uten dokumentasjon og med et gammelt anlegg, kan det være økt risiko for elektriske feil og brannfare. Basert på inspeksjonen, vil det sannsynligvis være behov for utbedringer. Fravær av dokumentasjon på hvem som har utført det elektriske arbeidet og manglende samsvarserklæring er alvorlige mangler.

Branntekniske forhold TG 0
Se spørsmål og svar fra eier og kommentar fra takstmann i vedlagte tilstandsrapport bak i salgsoppgaven.
Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Tilstandsrapporten er vedlagt bak i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det er frittstående hvitevarer på kjøkken som komfyr og kombiskap. Dette vil medfølge i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen har bare èn bruksenhet som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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. 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 varmes opp av varmepumpe i stue, ildsted i stue og øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 732,-pr. 2024

Sørreisa kommune opplyser at kommunale avgifter per år er kr 15 732.
Dette omfatter vann, kloakk, renovasjon, feiing og tilsyn kr 1311 som faktureres månedlig. Det tas forbehold om økte kommunale avgifter årlig.

Velavgift

Kr 2 600,- pr. år
ØYJORDSKOGEN VEL org. nr. 915474128
Det er pliktig medlemskap i velforeningen.
Velforening som skal ivareta fellesinteresser for beboere i Øyjordveien, herunder vei/adkomst til Øyjordveien.

Velforeningens ansvar er å dekke veivedlikehold sommer og vinter. Brøyting er faste utgifter som splittes på alle husstander, så de kan være variable.
Det foreligger et årsmøtevedtak på at hver husstand skal betale minimum kr 2300,- per år. Disse kan økes dersom kostnadene blir større.
I tillegg betales det fast medlemskap kr. 300,- pr husstand.

Det avlegges regnskap hvert år, og fremlegges i årsmøte. Endringer i medlemskontingent skal besluttes av årsmøtet, samt øvrige større tiltak som skal finansieres.

Andre utgifter

Øyjordveien er en privat vei som kostes av beboerne i fellesskap gjennom Øyjordskogen Vel. (Se under punktet velforening).
Brøyting, strøing og vedlikehold av egen adkomst må i tillegg påregnes.

Internet

Boligen har innlagt fiber

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 342 020,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 368 081,- pr. 2023

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

Forsikring
Fremtind forsikring Polisenr: 18845782

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 702 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i et flatt terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Tomtas areal er opplyst i matrikkelbrev å være beregnet, dette innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst til Øyjordveien fra Storveien.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmålinger for boligen. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øyjordveien 16 ligger i Sørreisa, en kommune i Troms fylke i Nord-Norge. Området er kjent for sin vakre natur med fjorder, fjell og skogsområder som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Sørreisa sentrum tilbyr nødvendige fasiliteter som butikker, skoler og helsetjenester, og det er gode kollektivtransportforbindelser til nærliggende byer som Finnsnes og Tromsø. Boligen har en god beliggenhet med nærhet til både sentrum og naturen.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygget med en enebolig.

Offentlig kommunikasjon
Se svipper.no for mer informasjon. Bussholdeplass like ved boligen.

Skoler og barnehager
Gjerdsletta barnehage (1-5 år)
Brekka barnehage (1-5 år)
Bjørkli private barnehage (1-5 år)

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Sørreisa kommune har oversendt byggemelding for bolig datert 5. juni 1967 og tilhørende byggetegninger datert 02.05.1967.
Det er følgende avvik fra byggegodkjenninger:

Delen av boligen som er mindre utbygg (med bod/bad/gang) er oppført større enn byggesøkt. Badet er utvidet og utvidelsen (huk ut mot yttervegg) er utført på et areal som ikke er godkjent for varig opphold (byggegodkjent som utebod). Endringene er søknadspliktige hos kommunen.

Byggegodkjente tegninger viser at soverom er byggesøkt i stue, dagens soverom er godkjent som stue. Endringen er ikke søknadspliktig, men man må påse at soverom oppfyller de krav som foreligger til soverom på innredningstidspunktet

(lys/areal/rømningsvei ol.). Det er ikke kjent hvilket år innredningen er utført eller om rommet oppfyller gjeldende krav. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Sørreisa kommune opplyser at boligen mangler ferdigattest. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for byggesaker som er fra før 1998.

Kjøper overtar ansvar og eventuell risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp fra private stikkledninger.
Adkomst gjennom Øyjordveien som er privat vei som driftes av Øyjordskogel Vel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligformål og omfattes av reguleringsplan for Øyjordneset Syd-Nord med tilhørende bestemmelser.
Det er igangsatt arbeid med ny reguleringsplan, Sørreisa kommune opplyser at ny reguleringsplan ikke vil ha innvirkning på denne eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1967/2191-2/80 22.07.1967 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelser om vedlikehold

Eiendommens rettigheter:
1967/2191-1/80 22.07.1967 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om vedlikehold
Det er tinglyst rett til å benytte gårdsvei og rettighet hefter i: KNR: 5526 GNR: 16 BNR: 2 (hovedbruk). Det er tinglyst at man skal delta med sin andel i vedlikehold og snøbrøyting som er nødvendig for å ivareta fra hovedveien og frem til avkjøringen av parsellen "Dalmo" (denne eiendommen). Det er videre tinglyst rett til å benytte samme adkomstvei til sjøen som hovedbruk, enten til fots eller tohjuls kjøretøy. Dersom annet kjøretøy skal benyttes må dette være med tillatelse fra hovedbruk på forhånd.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kommentar fra megler vedrørende felles privat adkomstvei:
Øyjordveien er privat vei og beboerne i fellesskap har pliktig medlemskap i velforening som har ansvar for vedlikehold og bekostning av dette. Se nærmere under punktet "Velforening".
Megler opplyser at det er avvik fra byggegodkjenninger, disse er nærmere redegjort for under punktet "brukstilatelse/ferdigattest".
Videre er salget forestått ved hjelp av fullmektig som ikke selv har bebodd eiendomen og derfor har begrenset kunnskap om eiendommen. Interessenter oppfordres dermed til å undersøke eienodmmen grundig før inngivelse av bud.

I tilstandsrapport er bygningsdeler vurdert og gradert. Nedenfor er en oppsummering av punkter som interessenter bør være oppmerksom på.

Tilstandsgrad 3 (TG3) er gitt der takstmannen vurderer at det er behov for strakstiltak. Det kan være at bygningsdeler har funksjonssvikt, det kan være avvik fra forskrift og lover eller evt. fare for liv og helse. Følgende har fått TG3 i tilstandsrapport:

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Avvik: Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det er påvist manglende undertak på tilbygg. Ukjent løsning på hovedtak men antar samme løsning. Det er påvist skade på vindskier/ stormbord. Det er påvist manglende vedlikehold på vindskier/ stormbord. Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.
Årsak / Konsekvens: Eldre materialer og feil konstruksjonsoppbygging kan ha svekket styrke og holdbarhet, noe som kan føre til strukturelle skader over tid. Manglende undertak kan føre til funksjonssvikt og er avvik fra gjeldende bygningsforskrifter, noe som gjør at taket ikke lenger tjener til formålet.
Anbefalt tiltak: Bytt ut eldre og slitte materialer med nye og mer holdbare alternativer. Takene må inspiseres grundigere. Det må skiftes taktekke for å sikre tak med undertak.
Kommentar til estimert kostnad: Skifte av både hovedtak og tilbygg.
Estimert kostnad: 250 000,-

Innvendig inspeksjon er mulig
Avvik: Det er ikke montert fuktsikring mot grunn. Det er gjennomført en fuktmåling i underkant av bjelkelaget, og resultatene viser utslag på fukt. Det er påvist svertesopp på underside stubbgulv
Årsak / Konsekvens: Påvist svertesopp på undersiden av stubbgulvet indikerer høy fuktighet, noe som kan føre til ytterligere mugg- og soppvekst. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og utgjøre en helsefare. Fukt i bjelkelaget kan svekke treverket, noe som kan føre til råteskader og redusert strukturell integritet. Uten fuktsikring kan fukt fra grunnen trenge inn i konstruksjonene, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og soppdannelse.
Anbefalt tiltak: Rengjør områder med svertesopp grundig ved å bruke egnede rengjøringsmidler og beskyttelsesutstyr. Legg en fuktsperre på bakken i krypkjelleren for å hindre fukt fra å stige opp i bjelkelaget. Sørg for at bakken rundt bygningen heller bort fra fundamentet for å lede vannet vekk. Sørg for god ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktigheten. Dette kan inkludere å installere flere ventiler eller vifter.
Kommentar til estimert kostnad: Montasje fuktsikring mot grunnen. Montasje av flere ventiler. Fjerne svertesopp
Estimert kostnad: 100 000,-

Bad Overflater - Gulv
Avvik: Våtrom har ikke fall til sluk.
Årsak / Konsekvens: Manglende fall til sluk kan føre til at forsikringen ikke dekker skader som oppstår på grunn av vannlekkasjer. Stående vann kan trenge inn i gulv og vegger, noe som kan føre til fuktskader over tid. Uten tilstrekkelig fall vil vannet ikke renne mot sluket, noe som kan føre til vannansamling på gulvet.
Anbefalt tiltak: Etabler fall til sluk iht. krav.
Kommentar til estimert kostnad: Etablering av fall.
Estimert kostnad: 100 000,-

Bad overflater - Vegger
Avvik: Det er registrert feil oppbygging av veggflate mot yttervegg. Det er dampsperre bak baderomsplate mot yttervegg.
Årsak / Konsekvens: Dampsperren kan fange fuktighet mellom baderomsplaten

og ytterveggen, noe som kan føre til fuktskader. Dette kan resultere i muggog råteskader på treverk og isolasjon.
Anbefalt tiltak: Følg produsentens anvisninger nøye ved installasjon av plater for å sikre at de er korrekt montert. Fjern dampsperren som er montert bak våtromsplaten.
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av alle veggflater i forhold til punktet som omhandler gulv.
Estimert kostnad: 100 000,-

Bad Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avvik: Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført. Våtromsplatene er ikke forseglet i nederkant. Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Årsak / Konsekvens: Manglende utførelse av gjennomføring i våtsone kan føre til vann og fuktskader i konstruksjon. Manglende dokumentasjon kan skape usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Uten forsegling av baderomsplater i våtsoner kan vann trenge inn i platene og forårsake fuktskader.
Anbefalt tiltak: Sørg for at alle gjennomføringer i våtsoner er korrekt utført med egnede tetningsmidler og mansjetter. Sørg for forsegling av våtromsplater i nederkant for å sikre at våtsoner blir vanntett.
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av membran som består av vinylbelegg.
Estimert kostnad: 100 000,-

Ventilasjon
Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom. Det mangler avtrekk på våtrom.
Årsak / Konsekvens: Uten tilstrekkelig avtrekk kan fuktigheten i rommet øke, noe som kan føre til mugg- og soppveks. Høy luftfuktighet kan føre til dårlig inneklima og helseproblemer som allergier og astma.
Anbefalt tiltak: Åpne dører og vinduer etter dusjing for å slippe ut fuktig luft og la frisk luft komme inn. Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren. Installer en avtrekksvifte. En fuktstyrt vifte aktiveres automatisk når luftfuktigheten overstiger et visst nivå, noe som sikrer at fuktig luft fjernes effektivt
Kommentar til estimert kostnad: Avtrekksvifte. Luftespalte under dør
Estimert kostnad: 15 000,-

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Avvik: Manglende mekanisk ventilasjon bad. Utilstrekkelig luftutskifting. Naturlig ventilasjon med kun åpningsbare vindu.
Årsak / Konsekvens: Fuktighet som ikke ventileres ut kan føre til mugg- og råteskader på vegger, tak og gulv. Manglende ventilasjon kan føre til kondens og fuktproblemer, spesielt i våtrom og kjellere. Dette kan resultere i råte og strukturelle skader på bygningen. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av forurensninger som støv, radon, og kjemikalier fra rengjøringsmidler, noe som kan forårsake hodepine, tretthet, og konsentrasjonsvansker.
Anbefalt tiltak: Installer avtrekksvifter i våtrom for å fjerne fuktighet og lukt effektivt. Installer tilstrekkelig ventiler i alle oppholdsrom.
Kommentar til estimert kostnad: Avtrekksvifte på bad og ventiler i alle oppholdsrom.
Estimert kostnad: 50 000,-

Tilstandsgrad 2 (TG2) er gitt dersom det er vesentlige avvik i forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon. Dette kan være: Sterk slitasje og behov for lokale tiltak; Manglende vesentlig dokumentasjon; Kort gjenstående brukstid; Mangelfull eller feil utførelse; Mangelfull eller feil vedlikehold.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Grunnmur
Avvik: Avflassing og riss i overflate mur. Søyler/ pilarer har skjevheter. Skrå og vertikale sprekker i mur kan indikerer setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv. Det er ikke montert knotteplast mellom mur og terreng.
Årsak / Konsekvens: Over tid kan små skader utvikle seg til større problemer hvis de ikke utbedres. Ujevn setning av grunnen under fundamentet kan føre til sprekker og skjevheter.
Anbefalt tiltak: Søyler/ pilarer må rettes opp. Det må monteres knotteplast. Sprekker, sår eller hull må utbedres for støpte vegger. Riss og sprekker må utbedres for å sikre mot nedbrytende stoffer og vannlekkasje gjennom konstruksjonen.

Drenering og fuktsikring
Avvik: Det er en begrensning at selve drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det finnes ikke noe dokumentasjon på utvendig drenering.
Årsak / Konsekvens: Vann som ikke ledes bort effektivt kan føre til fukt i kjellere og fundamenter, noe som kan skade bygningens struktur.
Anbefalt tiltak: Hvis du er usikker på tilstanden til dreneringssystemet ditt, kan det være lurt å få en profesjonell til å vurdere og vedlikeholde det.

Konstruksjon
Avvik: Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Årsak / Konsekvens: Skader som tillater vanninntrengning kan føre til fuktproblemer, muggvekst og dårlig inneklima.
Anbefalt tiltak: Monter musebånd for å sikre mot skadedyr.

Kledning
Avvik: Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/ trekledning. Det registreres punktvise råteskader på kledning.
Årsak / Konsekvens: Når kledningen er slitt, kan vann lettere trenge inn i veggene. Dette kan føre til fukt- og råteskader som svekker konstruksjonen. Skader på kledningen kan påvirke bygningens utseende og redusere dens estetiske verdi.
Anbefalt tiltak: Utbedre skader så snart de oppdages for å forhindre at de utvikler seg til større problemer. Sørg for regelmessig vedlikehold, som maling eller beising, for å beskytte kledningen mot vær og vind.

Vinduer og ytterdører
Avvik: Ytterdør har skader på pakning rundt dør. Alder og materiale for ytterdør tilsier tiltak. Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene.
Årsak / Konsekvens: Dårlig tetthet for ytterdør kan føre til trekk og energitap. Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.
Anbefalt tiltak: Bytt ut slitte tetningslister og bruk tetningsmidler rundt rammer og karmer for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap. Det er viktig å ha en klaring mellom trevirket og beslaget for å hindre at vann blir stående og forårsaker råte. En anbefalt klaring er minst 5-10 mm.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Avvik: Bortledning av vann under veranda ikke tilfredsstillende. Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav. Utvendige trapp veranda er slitt og har skjevheter.
Årsak / Konsekvens: Risiko for vannansamling som kan føre til fuktskader og muggvekst. Feil utforming av rekkverk gir økt fare for fall og skader, spesielt for

barn som kan klatre over eller gjennom rekkverket.
Anbefalt tiltak: Monter et rekkverk som oppfyller dagens sikkerhetskrav, med en høyde på minst 90 cm og åpninger som ikke overstiger 10 cm. Trapp må rettes opp og sikres forsvarlig.

Takkonstruksjon
Avvik: Taket er dårlig isolert. Mistenker varmelekkasje rundt pipe. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er lukket og oppbygning og funksjonalitet kan ikke vurderes godt. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Mangelfull lufting av takkonstruksjon ved raft og gavl. Inspeksjon kun foretatt fra loftstige på tilbygg pga. manglende tilkomst.
Årsak / Konsekvens: Dårlig isolasjon kan føre til kondens og fuktskader, spesielt i kalde perioder. Dårlig isolasjon fører til betydelig varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene. Det kan være vanskelig å oppdage og utbedre skader eller svakheter i konstruksjonen, noe som kan føre til alvorlige problemer over tid. Manglende ventilasjon kan føre til kondens, noe som kan skade isolasjonen og føre til fuktskader.
Anbefalt tiltak: Installer luftespalter eller ventilasjonsåpninger for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Etterisolering. Legg til ekstra isolasjon i taket for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten.

Utstyr på tak
Avvik: Tekking er glatt. Det mangler tilstrekkelig snøfangere.
Årsak / Konsekvens: Glatt tak uten snøfangere kan føre til at snø og is raser ned, noe som kan skade personer, husdyr og eiendom.
Anbefalt tiltak: Installer snøfangere på taket for å forhindre at snø og is raser ned og skader personer eller eiendom.

Skorsteiner over tak
Avvik: Manglende pipehette.
Årsak / Konsekvens: Uten pipehette kan vann og fuktighet trenge ned i pipen, noe som kan føre til frostsprengning og skader på skorsteinen.
Anbefalt tiltak: Monter en pipehette for å beskytte skorsteinen mot vann, fuktighet og rusk.

Renner og nedløp
Avvik: Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende. Deformasjon av renner.
Årsak / Konsekvens: Utilstrekkelig bortledning kan føre til at vann samler seg rundt bygningens fundament, noe som kan forårsake fuktproblemer, muggvekst og strukturelle skader. Plasttakrenner kan falme og bli misfarget over tid, noe som kan påvirke husets utseende negativt Gamle plasttakrenner kan bli deformerte og miste sin opprinnelige form, noe som reduserer deres evne til å lede bort vann effektivt.
Anbefalt tiltak: Vurder å erstatte gamle plasttakrenner med nye takrenner laget av mer holdbare materialer som metal. Sørg for at bakken rundt bygningen heller bort fra fundamentet for å lede vannet vekk. Bøyde rør, som 30° eller 45° bend, kan hjelpe med å endre retningen på vannstrømmen og sikre at vannet ledes bort fra fundamenter.

Beslag
Avvik: Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Årsak / Konsekvens: Over tid kan plast bli sprø og sprekke, noe som kan føre til lekkasjer som skader undertaket og fasaden. Plast kan deformeres over tid, spesielt hvis det utsettes for ekstreme temperaturer, noe som reduserer effektiviteten i vannavledningen. Plastbeslag kan falme og misfarges, noe som påvirker husets estetikk. Over tid kan plast bli sprø og sprekke, noe som kan føre til

lekkasjer som skader undertaket og fasaden.
Anbefalt tiltak: Sjekk takfotbeslagene jevnlig for tegn på sprekker og skader. Bytt ut skadede deler umiddelbart for å forhindre lekkasjer. vis beslagene allerede er deformerte, kan det være nødvendig å bytte dem ut med nye, mer holdbare materialer som metall.

Bad Avløp og vannrør
Avvik: Vann og avløpsrør er fra byggeår.
Årsak / Konsekvens: Eldre rør kan føre til at forsikringen ikke dekker vannskader. Korrosjon og avleiringer inne i rørene kan påvirke vannkvaliteten, noe som kan føre til misfarget vann og dårlig smak.
Anbefalt tiltak: Vurder å bytte ut gamle rør med moderne materialer som PEX eller kobber, som har lengre levetid og er mindre utsatt for korrosjon. Utfør jevnlige inspeksjoner for å oppdage tegn på lekkasjer, korrosjon eller andre skader.

Kjøkken Overflater - Gulv
Avvik: Det registreres større åpninger i laminatgulv Det er dårlig belistning ved gulv, synlige glipper og åpninger.
Årsak / Konsekvens: Synlige åpninger gir et ujevnt og uferdig utseende, noe som påvirker rommets estetikk. Laminatgulv kan bli mer utsatt for slitasje og skader, noe som reduserer gulvets levetid. Åpninger kan tillate fuktighet å trenge inn under gulvet, noe som kan føre til hevelse, deformasjon og muggvekst.
Anbefalt tiltak: Skift ut gulvlister. Utbedre åpninger i laminatgulv hvis det er mulig.

Kjøkken Overflater - Vegger
Avvik: Det registreres sprekker i tapet over døråpning inn til kjøkken fra entre.
Årsak / Konsekvens: Ubehandlede sprekker pga. bygningsbevegelser kan bli større over tid og føre til mer omfattende reparasjonsbehov. Sprekker i tapetet kan gi et uferdig og uattraktivt utseende, og påvirke rommets estetikk
Anbefalt tiltak: Utbedre sprekker. Sprekker i tapet kan ofte skyldes bygningsbevegelser, og det er viktig å holde et øye med dem for å forhindre større problemer.

Kjøkken Avløp og vannrør
Avvik: Vann og avløpsrør er fra byggeår og synlige.
Årsak / Konsekvens: Eldre rør kan føre til at forsikringen ikke dekker vannskader. Korrosjon og avleiringer inne i rørene kan påvirke vannkvaliteten, noe som kan føre til misfarget vann og dårlig smak.
Anbefalt tiltak: Vurder å bytte ut gamle rør med moderne materialer som PEX eller kobber, som har lengre levetid og er mindre utsatt for korrosjon. Utfør jevnlige inspeksjoner for å oppdage tegn på lekkasjer, korrosjon eller andre skader

Etasjeskiller
Avvik: Sopp under stubbgulv er påvist. Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm. Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m. Det er registrert mindre el hull i spongulv i stue.
Årsak / Konsekvens: Sopp kan bryte ned treverket, noe som kan svekke gulvets bæreevne og føre til at det må repareres eller byttes ut.
Anbefalt tiltak: Følg konsekvensene og tiltakene som angitt om krypkjeller.

Skorsteiner inne i huset
Avvik: Fuktighet i teglpipe registrert i krypkjeller. Dette skyldes mangel på pipehette over tak. Feieluken er ikke lett tilgjengelig. Feieluke er rustet fast. Det er ikke mulig å inspisere skorstein på mørkeloft pga. manglende tilkomst. Det er registrert sprekker i et gjenstøpt hull fra en tidligere gjennomføring i pipen.
Årsak / Konsekvens: Fuktighet kan føre til at teglstein og mørtel svekkes over tid, noe som kan resultere i strukturelle skader. Vanskelig tilgang til feieluken kan

hindre regelmessig inspeksjon og rengjøring, noe som øker risikoen for pipebrann. En rustet feieluke kan være vanskelig å åpne, noe som kan hindre nødvendig vedlikehold og inspeksjon. Manglende inspeksjon kan føre til at skader eller feil på skorsteinen ikke oppdages i tide, noe som kan resultere i alvorlige problemer som brann eller røyklekkasje. Sprekker kan føre til lekkasje av røyk og gasser inn i boligen, noe som kan være farlig for beboernes helse.
Anbefalt tiltak: Utbedring av pipehatt med pipehette slik at vann ikke får tilgang ned langs innside pipe. Punktet henger litt sammen med avvik krypkjeller som må utbedres. Fjern rust med en stålbørste og bruk rustfjerner på feieluke. Smør hengslene med varmebestandig smøremiddel. Installer en inspeksjonsluke eller en stige for å gjøre området på mørkeloftet tilgjengelig. Om mulig, omplasser feieluken til et mer tilgjengelig sted. Dette kan kreve ombygging av deler av skorsteinen. Rengjør området grundig og fyll sprekkene med en egnet tetningsmasse eller reparasjonsmørtel.

Radon
Avvik: Det er ikke utført radonmålinger for boligen. Det kan være fare for radon i luftede krypkjellere. Selv om ventilasjon kan redusere radonnivåene betydelig, er det ikke alltid nok til å eliminere problemet helt. Radon kan fortsatt trenge inn i boligen gjennom sprekker og åpninger i gulvet over krypkjelleren.
Årsak / Konsekvens: Økt risiko for lungekreft. Radon er en radioaktiv gass som kan forårsake lungekreft når den inhaleres over tid. Røykere som også eksponeres for radon har en enda høyere risiko for å utvikle lungekreft.
Anbefalt tiltak: For å sikre at radonnivåene holdes lave, kan det være nødvendig med ytterligere tiltak som å installere en radonsperre eller et mekanisk ventilasjonssystem som aktivt fjerner radonholdig luft.

Vannrør (stoppekran)
Avvik: Termisk isolasjon og kondensisolasjon av vannrør i kjeller er ikke tilfredsstillende.
Årsak / Konsekvens: Over tid kan de påkjenningene som følge av frysing, tining, og kondens føre til at rørene svekkes og får redusert levetid. Utilstrekkelig kondensisolasjon kan føre til kondensdannelse på rørene. Dette kan igjen føre til fuktskader på bygningsstrukturen, økt risiko for mugg- og soppskader, og korrosjon av rørene.
Anbefalt tiltak: Sikre tilstrekkelig med isolasjonsmaterialer som skumplast, mineralull eller fleksibel skumgummi. Sørg for at alle rom med vannrør holder en temperatur på minst 10 grader.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avvik: Dårlig ventilasjon. Manglende isolasjon.
Årsak / Konsekvens: Dårlig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren kan føre til fuktproblemer og kondens på rørene. Manglende isolasjon. Dette kan føre til at rørene fryser og sprekker i kalde perioder.
Anbefalt tiltak: Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktighet. Dette kan inkludere installasjon av ventiler eller vifter. Bruk isolasjonsmaterialer som skumrør eller glassfiber for å dekke rørene og forhindre frostskader. Legg en dampsperre på jordgulvet i krypkjelleren for å forhindre fuktighet fra jorden i å trenge inn i luften.

Varmtvannsbereder
Avvik: Varmtvannsberederen er fra 2022. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Bereder er ikke plassert i rom der lekkasjevann kan renne til sluk. Det er ikke montert lekkasjesikring.
Årsak / Konsekvens: Uten lekkasjesikring kan en lekkasje fra varmtvannsberederen forbli uoppdaget over lengre tid, noe som kan føre til omfattende vannskader.

Hvis varmtvannsberederen lekker og det ikke er sluk i rommet, kan vannet forårsake betydelige skader på gulv, vegger og annen eiendom. Manglende tilfredsstillende el-tilkobling er i strid med gjeldende forskrifter, noe som kan føre til pålegg om utbedring ved tilsyn. Når varmtvannsberederen er koblet til med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, kan det oppstå varmgang i stikkontakten. Dette øker risikoen for brann.
Anbefalt tiltak: Plasser lekkasjesensorer rundt varmtvannsberederen for tidlig varsling ved lekkasje. Installer en vannstopper som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje. Dette kan redusere risikoen for vannskader betydelig. Hvis mulig, flytt varmtvannsberederen til et rom med sluk, som et vaskerom eller teknisk rom. Kontakt en autorisert elektriker for å få varmtvannsberederen fast tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.
Årsak / Konsekvens: Uten regelmessig service kan små problemer utvikle seg til større feil som kan være kostbare å reparere. Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.
Anbefalt tiltak: Anbefaler at det utføres service på varmepumpen minst én gang i året.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Avvik: Det elektriske anlegget ikke er totalrehabilitert siden byggeår. Uten dokumentasjon og med et gammelt anlegg, kan det være økt risiko for elektriske feil og brannfare. Basert på inspeksjonen, vil det sannsynligvis være behov for utbedringer. Fravær av dokumentasjon på hvem som har utført det elektriske arbeidet og manglende samsvarserklæring er alvorlige mangler.
Årsak / Konsekvens: Uten oppdatert dokumentasjon og vedlikehold, kan det være en økt risiko for elektriske støt og andre farer for beboerne. Manglende dokumentasjon kan også føre til avkortning fra forsikringsselskapet ved brann eller andre skader. Manglende vedlikehold og oppdatering kan øke risikoen for branntilløp, spesielt under høy belastning.
Anbefalt tiltak: Rehabilitering av anlegget. Vurder å totalrehabilitere det elektriske anlegget, spesielt hvis det er svært gammelt. Dette kan inkludere utskifting av kabler, sikringer og andre komponenter som ikke lenger er i god stand. Oppdater dokumentasjon. Sørg for at all nødvendig dokumentasjon, inkludert samsvarserklæringer og risikovurderinger, er på plass. Dette er viktig for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende forskrifter og standarder. Utfør en grundig inspeksjon. Engasjer en kvalifisert elektriker til å gjennomføre en detaljert inspeksjon av det elektriske anlegget. Dette vil identifisere eventuelle feil og mangler som må utbedres.

Det fremkommer av tilstandsrapporten at alle bygningsdeler er undersøkt. Resterende punkter har fått TG 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Boligen er ubebodd og kan overtas snarlig. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

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

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 102 790,-

for vederlag og utlegg.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Egenerklæringsskjema datert 16.02.2025
Tilstandsrapport datert 06.02.2025
Byggetegninger bolig datert 02.05.1967
Kartutsnitt
Oversikt gårdsvei/kloakk
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 18. februar 2025

Megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Øyjordveien 16

Øyjordveien 16

Nabolaget Nordstraumen/Nordgård - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl...	**16 min**
117 elever, 10 klasser	1.2 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)	**16 min**
262 elever, 22 klasser	1.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	**16 min**
270 elever, 11 klasser	13.7 km
Nordborg videregående skole	**20 min**
150 elever, 7 klasser	17.6 km

Ladepunkt for el-bil

Sørreisa Hotel	**17 min**
Sørreisa kommune Torg	**18 min**

Offentlig transport

Storleira	**3 min**
Linje 120, 300, 302	0.2 km
Bardufoss lufthavn	**28 min**

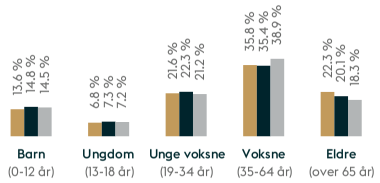
Barnehager

Gjerdsletta barnehage (1-5 år)	**17 min**
58 barn	1.2 km
Brekka barnehage (1-5 år)	**5 min**
50 barn	2.8 km
Bjørkli private barnehage (1-5...	**9 min**
14 barn	6.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørreisa	**17 min**
Coop Extra Sørreisa	**19 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordstraumen/Nordgård	1 181	624
Sørreisa	1 888	956
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Sørreisa sentralskole	**16 min**
Sørreisa stadion	**5 min**
Sørreisa Tøy & Bøy	**15 min**
Feel24 Sørreisa	**17 min**

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100



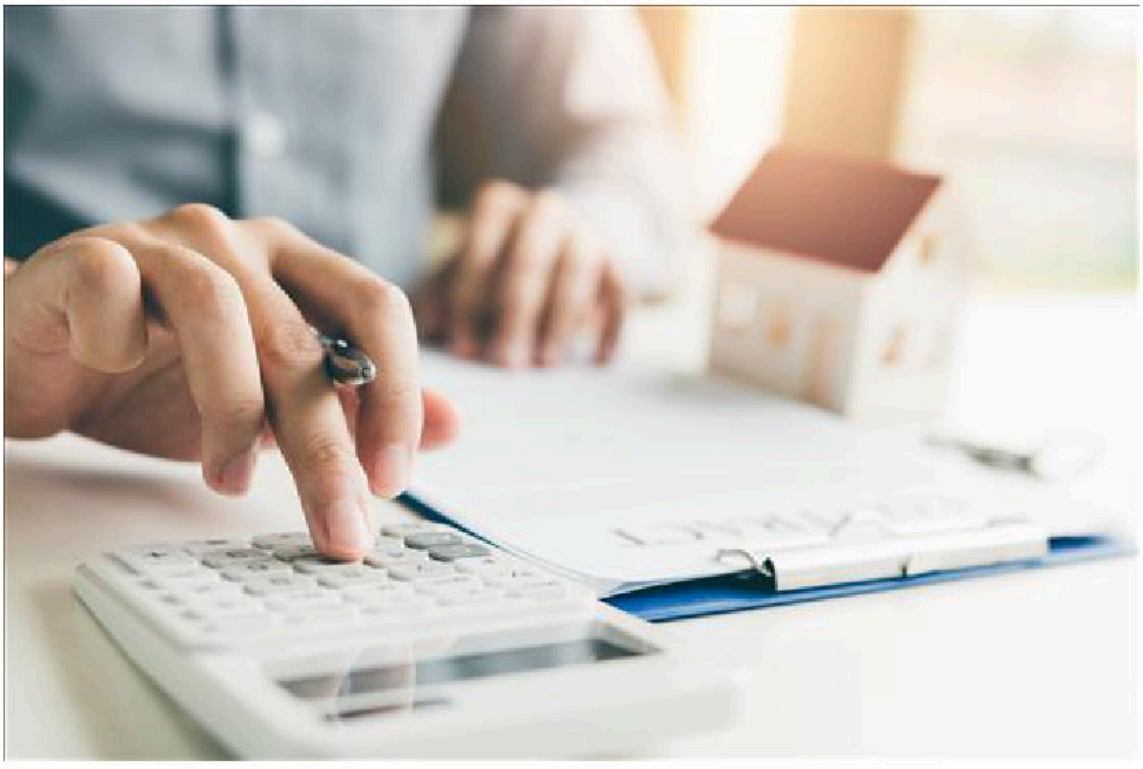
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Øyjordveien 16

9310 Sørreisa

Gnr: **16** Bnr: **230**



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: *045986*
Opprettet: *23.01.2025*
Utskrift: *06.02.2025*

MTE AS

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømrer, kalkulatør, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

BMTF

MTE AS

Premisser og forutsetninger

Premisser

Tilstandsanalysen registrerer og vurderer bygningens tilstand, og rapportens metode og omfang avhenger av formålet. En tilstandsrapport gir en detaljert beskrivelse av byggets tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og beskriver avvik fra byggeforskrifter og forventet slitasje. Rapporten kan dekke hele eller deler av bygningen og brukes til å planlegge utbedringer og kostnader. Takstingeniøren vurderer behovet for reparasjoner og vedlikehold, men rapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens undersøkelsesplikt. Bygningen er ikke miljømessig eller branntekniskt kontrollert, og tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet. Taksten er utført etter beste skjønn.

Forutsetninger

Takstmannen vurderer kun de tekniske sidene ved skaden, ikke de juridiske aspektene.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
4 stk

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

Branntekniske forhold
- Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
8 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Bad
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken
- Overflater - Himling
- Avtrekk
- Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

TG 2
24 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
- Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad
- Avløp og vannrør

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Radon
- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Elektrisk anlegg
- Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
7 stk

Yttertak	
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	250 000,-
Krypkjeller	
Innvendig inspeksjon er mulig	100 000,-
Bad	
Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Ventilasjon	15 000,-
Tekniske anlegg, VVS-anlegg	
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)	50 000,-
Estimerte kostnader på TG3	715 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen trenger umiddelbare tiltak på grunn av tilstanden beskrevet i rapporten. Vedlikehold og utbedringer vil være nødvendig snart for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. For detaljer, se rapportens spesifikke avsnitt som gir en grundig gjennomgang av tilstanden til hver bygningsdel og anbefalte tiltak. Det er viktig å følge disse anbefalingene for å unngå forverring og opprettholde boligens verdi og beboelighet.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
5526	16	230

Adresse: Øyjordveien 16, 9310 Sørreisa **Kommune:** Sørreisa

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Byggetegninger	02.05.1967	Deler av bygget. Ikke byggegodkjent stempel.
Tidligere takstrapporter	08.09.2008	Nito Takst.
Tilsynsrapport fra utført tilsyn	06.03.2017	Ingen avvik som krever videre oppfølging.
Spørreskjema takstmann	20.01.2025	BMTF eget spørreskjema.

Kommentar til dokumentkontroll

For den aktuelle eiendommen er det blitt presentert et begrenset sett med dokumenter.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
3D og punktskanner	3D punktskanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer
Termografikameraer	For å oppdage varmelekkasjer eller fuktproblemer som kan påvirke byggekvaliteten

Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1967	1998	Tilbygg wc
	1999	Tilbygg bod
	2014	Stikkledninger til vann og avløp med stake og spylepunkt. Ny hovedstoppekran.
	2021/ 2022	Vinduer og balkongdører

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Hovedetasje	59	1	20
Sum BRA:	**60**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	**BRA-i:** Entré/vindfang, Bad/dusjrom, Kjøkken, Stue, Soverom **BRA-e:** Bod x 2

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er nøyaktig målt til to desimaler og avrundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Målingene er utført i henhold til standarden NS 3940, men uten å ta hensyn til gjeldende lover og forskrifter.

Det kan være utfordrende eller til og med umulig å oppnå presise målinger av areal på grunn av vanskeligheter med å bestemme tykkelsen på indre vegger, uregelmessigheter og spesielle utforminger av bygningsstrukturer som for eksempel karnapper, bueganger, og ikke-rette vinkler, samt åpne områder som strekker seg over flere etasjer.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flatt terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten.
Stikkledninger for vann og avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.
Tanker for avløp er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

Vurdering / Avvik

Forstøtningsmurer
Ingen forstøtningsmurer oppført.

TG 2

Terrengforhold
Område under trapp hindrer vann fra å fritt renne videre. Mulighet for vannansamling.

Årsak / Konsekvens:
Vann kan samle seg ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer og skader på fundamentet.

Anbefalt tiltak:
Sørg for at terrenget heller bort fra boligen med en minimumshelning på 1:50 over en avstand på minst 3 meter.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Anlegget har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

Septiktank / minirenseannlegg / pumpestasjon
Kommunalt anlegg.

Oljetanker
Ingen oljetanker installert.

Levetider

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Bilder



Mulighet for vannansamling.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Eier opplyser at byggegrunn består av grus og sand.
Eier opplyser at byggegrunn består av fjell.

Fundamenter
Fundamenter er ikke tilgjengelig.
Deler av mur er synlig støpt ned mot fjell.

TG 2

Grunnmur
Avflassing og riss i overflate mur.
Søyler/ pilarer har skjevheter.
Skrå og vertikale sprekker i mur kan indikerer setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv.
Det er ikke montert knotteplast mellom mur og terreng.

Årsak / Konsekvens:
Over tid kan små skader utvikle seg til større problemer hvis de ikke utbedres.
Ujevn setning av grunnen under fundamentet kan føre til sprekker og skjevheter.

Anbefalt tiltak:
Søyler/ pilarer må rettes opp.
Det må monteres knotteplast.
Sprekker, sår eller hull må utbedres for støpte vegger.
Riss og sprekker må utbedres for å sikre mot nedbrytende stoffer og vannlekkasje gjennom konstruksjonen.

Bilder



Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det foreligger ingen info eller dokumentasjon på drenering.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det er en begrensning at selve drenering ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det finnes ikke noe dokumentasjon på utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:

Vann som ikke ledes bort effektivt kan føre til fukt i kjellere og fundamenter, noe som kan skade bygningens struktur.

Anbefalt tiltak:

Hvis du er usikker på tilstanden til dreneringssystemet ditt, kan det være lurt å få en profesjonell til å vurdere og vedlikeholde det.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk med stående kledning. Veggen består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm fra hverandre.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Skader som tillater vanninntrengning kan føre til fuktproblemer, muggvekst og dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak:

Monter musebånd for å sikre mot skadedyr.

TG 2

Kledning

Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/ trekledning.
Det registreres punktvise råteskader på kledning.

Årsak / Konsekvens:

Når kledningen er slitt, kan vann lettere trenge inn i veggene. Dette kan føre til fukt- og råteskader som svekker konstruksjonen.
Skader på kledningen kan påvirke bygningens utseende og redusere dens estetiske verdi.

Anbefalt tiltak:

Utbedre skader så snart de oppdages for å forhindre at de utvikler seg til større problemer.
Sørg for regelmessig vedlikehold, som maling eller beising, for å beskytte kledningen mot vær og vind.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har ytterdør fra 1992 og balkongdør fra 2021. Viduene i boligen er fra 2020 og utstyrt med trelags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Ytterdør har skader på pakning rundt dør.
Alder og materiale for ytterdør tilsier tiltak.
Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig tetthet for ytterdør kan føre til trekk og energitap.
Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.

Anbefalt tiltak:

Bytt ut slitte tetningslister og bruk tetningsmidler rundt rammer og karmer for å forbedre energieffektiviteten og redusere varmetap.
Det er viktig å ha en klaring mellom trevirket og beslaget for å hindre at vann blir stående og forårsaker råte. En anbefalt klaring er minst 5-10 mm.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

En utvendig trapp går fra terrassen og ned til terrenget. Trappen er laget av tre. Gir tilgang fra terrassen/ veranda til bakkenivå, og kan brukes som en rømningsvei eller for enkel tilgang til hagen. Det er etablert en veranda av tre som har utgang fra stuen. Rekkverket er av stål og trevirke.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Bortledning av vann under veranda ikke tilfredsstillende.
Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav.
Utvendige trapp veranda er slitt og har skjevheter.

Årsak / Konsekvens:
Risiko for vannansamling som kan føre til fuktskader og muggvekst.
Feil utforming av rekkverk gir økt fare for fall og skader, spesielt for barn som kan klatre over eller gjennom rekkverket.

Anbefalt tiltak:
Monter et rekkverk som oppfyller dagens sikkerhetskrav, med en høyde på minst 90 cm og åpninger som ikke overstiger 10 cm.
Trapp må rettes opp og sikres forsvarlig.

Levetider

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en av de mest tradisjonelle og vanlige takkonstruksjonene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er dårlig isolert.
Mistenker varmelekkasje rundt pipe.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Store deler av konstruksjonen er lukket og oppbygning og funksjonalitet kan ikke vurderes godt.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Mangelfull lufting av takkonstruksjon ved raft og gavl.
Inspeksjon kun foretatt fra loftstige på tilbygg pga. manglende tilkomst.

Årsak / Konsekvens:
Dårlig isolasjon kan føre til kondens og fuktskader, spesielt i kalde perioder.
Dårlig isolasjon fører til betydelig varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Det kan være vanskelig å oppdage og utbedre skader eller svakheter i konstruksjonen, noe som kan føre til alvorlige problemer over tid.
Manglende ventilasjon kan føre til kondens, noe som kan skade isolasjonen og føre til fuktskader.

Anbefalt tiltak:
Installer luftespalter eller ventilasjonsåpninger for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen.
Etterisolering. Legg til ekstra isolasjon i taket for å redusere varmetap og forbedre energieffektiviteten.

Bilder





Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er pipegjennomføring i tak.
På taket er det tekket med takplater av stål.

Vurdering / Avvik

TG 3

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er påvist manglende undertak på tilbygg. Ukjent løsning på hovedtak men antar samme løsning.
Det er påvist skade på vindskier/ stormbord.
Det er påvist manglende vedlikehold på vindskier/ stormbord.
Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:
Eldre materialer og feil konstruksjonsoppbygging kan ha svekket styrke og holdbarhet, noe som kan føre til strukturelle skader over tid.
Manglende undertak kan føre til funksjonssvikt og er avvik fra gjeldende bygningsforskrifter, noe som gjør at taket ikke lenger tjener til formålet.

Anbefalt tiltak:
Bytt ut eldre og slitte materialer med nye og mer holdbare alternativer.
Takene må inspiseres grundigere. Det må skiftes taktekke for å sikre tak med undertak.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
250 000,-	Skifte av både hovedtak og tilbygg.

TG 2

Utstyr på tak
Tekking er glatt. Det mangler tilstrekkelig snøfangere.

Årsak / Konsekvens:
Glatt tak uten snøfangere kan føre til at snø og is raser ned, noe som kan skade personer, husdyr og eiendom.

Anbefalt tiltak:
Installer snøfangere på taket for å forhindre at snø og is raser ned og skader personer eller eiendom.

TG 2

Skorsteiner over tak
Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:
Uten pipehette kan vann og fuktighet trenge ned i pipen, noe som kan føre til frostsprengning og skader på skorsteinen.

Anbefalt tiltak:
Monter en pipehette for å beskytte skorsteinen mot vann, fuktighet og rusk.

Bilder





Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert plast.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.
Deformasjon av renner.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig bortledning kan føre til at vann samler seg rundt bygningens fundament, noe som kan forårsake fuktproblemer, muggvekst og strukturelle skader.
Plasttakrenner kan falme og bli misfarget over tid, noe som kan påvirke husets utseende negativt
Gamle plasttakrenner kan bli deformerte og miste sin opprinnelige form, noe som reduserer deres evne til å lede bort vann effektivt.

Anbefalt tiltak:

Vurder å erstatte gamle plasttakrenner med nye takrenner laget av mer holdbare materialer som metal.
Sørg for at bakken rundt bygningen heller bort fra fundamentet for å lede vannet vekk.
Bøyde rør, som 30° eller 45° bend, kan hjelpe med å endre retningen på vannstrømmen og sikre at vannet ledes bort fra fundamenter.

TG 2

Beslag

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Over tid kan plast bli sprø og sprekke, noe som kan føre til lekkasjer som skader undertaket og fasaden.
Plast kan deformeres over tid, spesielt hvis det utsettes for ekstreme temperaturer, noe som reduserer effektiviteten i vannavledningen.

Plastbeslag kan falme og misfarges, noe som påvirker husets estetikk. Over tid kan plast bli sprø og sprekke, noe som kan føre til lekkasjer som skader undertaket og fasaden.

Anbefalt tiltak:

Sjekk takfotbeslagene jevnlig for tegn på sprekker og skader. Bytt ut skadede deler umiddelbart for å forhindre lekkasjer.
vis beslagene allerede er deformerte, kan det være nødvendig å bytte dem ut med nye, mer holdbare materialer som metall.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Bilder



Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Krypkjeller har varierende høyder. Krypkjelleren har jordgulv og vegger av mur eller betong. Det er montert ventiler i veggene til krypkjeller. Tilgangen til krypkjelleren er gjennom en inspeksjonsluke.

Vurdering / Avvik

TG 3

Innvendig inspeksjon er mulig

Det er ikke montert fuktsikring mot grunn.
Det er gjennomført en fuktmåling i underkant av bjelkelaget, og resultatene viser utslag på fukt.
Det er påvist svertesopp på underside stubbgulv

Årsak / Konsekvens:

Påvist svertesopp på undersiden av stubbgulvet indikerer høy fuktighet, noe som kan føre til ytterligere mugg- og soppvekst. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og utgjøre en helsefare.
Fukt i bjelkelaget kan svekke treverket, noe som kan føre til råteskader og redusert strukturell integritet.
Uten fuktsikring kan fukt fra grunnen trenge inn i konstruksjonene, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og soppdannelse.

Anbefalt tiltak:

Rengjør områder med svertesopp grundig ved å bruke egnede rengjøringsmidler og beskyttelsesutstyr.
Legg en fuktsperre på bakken i krypkjelleren for å hindre fukt fra å stige opp i bjelkelaget.
Sørg for at bakken rundt bygningen heller bort fra fundamentet for å lede vannet vekk.
Sørg for god ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktigheten. Dette kan inkludere å installere flere ventiler eller vifter.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Montasje fuktsikring mot grunnen. Montasje av flere ventiler. Fjerne svertesopp

Bilder





Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2022 og har følgende spesifikasjoner:
Vegger: Montert med våtromsplater.
Himling: Montert med folierte takplater.
Dusjkabinett: Lukket enhet som hindrer vannsprut.
Toalett: Gulvmontert med synlig sisterne.
Vaskemaskin: Uttak for vaskemaskin tilgjengelig.
Baderomsinnredning: Inkluderer vask og oppbevaringsplass.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Manglende fall til sluk kan føre til at forsikringen ikke dekker skader som oppstår på grunn av vannlekkasjer.
Stående vann kan trenge inn i gulv og vegger, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Uten tilstrekkelig fall vil vannet ikke renne mot sluket, noe som kan føre til vannansamling på gulvet.

Anbefalt tiltak:
Etabler fall til sluk iht. krav.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Etablering av fall.

TG 3

Overflater - Vegger
Det er registrert feil oppbygging av veggflate mot yttervegg. Det er dampsperre bak baderomsplate mot yttervegg.

Årsak / Konsekvens:
Dampsperren kan fange fuktighet mellom baderomsplaten og ytterveggen, noe som kan føre til fuktskader. Dette kan resultere i mugg- og råteskader på treverk og isolasjon.

Anbefalt tiltak:
Følg produsentens anvisninger nøye ved installasjon av plater for å sikre at de er korrekt montert.
Fjern dampsperren som er montert bak våtromsplaten.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Utskifting av alle veggflater i forhold til punktet som omhandler gulv.

TG 1

Overflater - Himling
Bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.
Våtromsplatene er ikke forseglet i nederkant.
Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Årsak / Konsekvens:
Manglende utførelse av gjennomføring i våtsone kan føre til vann og fuktskader i konstruksjon.
Manglende dokumentasjon kan skape usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.
Uten forsegling av baderomsplater i våtsoner kan vann trenge inn i platene og forårsake fuktskader.

Anbefalt tiltak:
Sørg for at alle gjennomføringer i våtsoner er korrekt utført med egnede tetningsmidler og mansjetter.
Sørg for forsegling av våtromsplater i nederkant for å sikre at våtsoner blir vanntett.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Utskifting av membran som består av vinylbelegg.

TG 2

Avløp og vannrør
Vann og avløpsrør er fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:
Eldre rør kan føre til at forsikringen ikke dekker vannskader.

Korrosjon og avleiringer inne i rørene kan påvirke vannkvaliteten, noe som kan føre til misfarget vann og dårlig smak.

Anbefalt tiltak:
Vurder å bytte ut gamle rør med moderne materialer som PEX eller kobber, som har lengre levetid og er mindre utsatt for korrosjon.
Utfør jevnlige inspeksjoner for å oppdage tegn på lekkasjer, korrosjon eller andre skader.

TG 3

Ventilasjon
Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.
Det mangler avtrekk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:
Uten tilstrekkelig avtrekk kan fuktigheten i rommet øke, noe som kan føre til mugg- og soppveks.
Høy luftfuktighet kan føre til dårlig inneklima og helseproblemer som allergier og astma.

Anbefalt tiltak:
Åpne dører og vinduer etter dusjing for å slippe ut fuktig luft og la frisk luft komme inn.
Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.
Installer en avtrekksvifte. En fuktstyrt vifte aktiveres automatisk når luftfuktigheten overstiger et visst nivå, noe som sikrer at fuktig luft fjernes effektivt

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Avtrekksvifte. Luftespalte under dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Ingen synlige fuktskader.
Det er målt med fuktindikator uten å finne indikasjon på fukt.
Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking.

Bilder







Innvendige overflater

Beskrivelse

Vegger: tapet, badromplater, keramsike fliser mellom underskap og overskap kjøkken, teglesteinspipe
Tak: folierte takpanel, folierte takplater og tapet.
Gulv: teppelagt, vinylbelegg og laminat.

Vurdering / Avvik

TG 1

Bygget eller bygningsdelen er med normal bruksslitasje basert på alder, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken ble renovert i 2022:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplater er av laminat.
Det er montert enkel oppvaskkum med ett-greps kran.
Mellom kjøkkenbenk og overskap er det keramiske fliser.
Det er satt av plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr m/ platetopp.
Ventilator montert på vegg med utblåsning. Ukjent hvor luft føres.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Det registreres større åpninger i laminatgulv
Det er dårlig belistning ved gulv, synlige glipper og åpninger.

Årsak / Konsekvens:
Synlige åpninger gir et ujevnt og uferdig utseende, noe som påvirker rommets estetikk.
Laminatgulv kan bli mer utsatt for slitasje og skader, noe som reduserer gulvets levetid.

Åpninger kan tillate fuktighet å trenge inn under gulvet, noe som kan føre til hevelse, deformasjon og muggvekst.

Anbefalt tiltak:
Skift ut gulvlister.
Utbedre åpninger i laminatgulv hvis det er mulig.

TG 2

Overflater - Vegger
Det registreres sprekker i tapet over døråpning inn til kjøkken fra entre.

Årsak / Konsekvens:
Ubehandlede sprekker pga. bygningsbevegelser kan bli større over tid og føre til mer omfattende reparasjonsbehov.
Sprekker i tapetet kan gi et uferdig og uattraktivt utseende, og påvirke rommets estetikk

Anbefalt tiltak:
Utbedre sprekker.
Sprekker i tapet kan ofte skyldes bygningsbevegelser, og det er viktig å holde et øye med dem for å forhindre større problemer.

TG 1

Overflater - Himling
Bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 2

Avløp og vannrør
Vann og avløpsrør er fra byggeår og synlige.

Årsak / Konsekvens:
Eldre rør kan føre til at forsikringen ikke dekker vannskader.
Korrosjon og avleiringer inne i rørene kan påvirke vannkvaliteten, noe som kan føre til misfarget vann og dårlig smak.

Anbefalt tiltak:
Vurder å bytte ut gamle rør med moderne materialer som PEX eller kobber, som har lengre levetid og er mindre utsatt for korrosjon.
Utfør jevnlige inspeksjoner for å oppdage tegn på lekkasjer, korrosjon eller andre skader.

TG 1

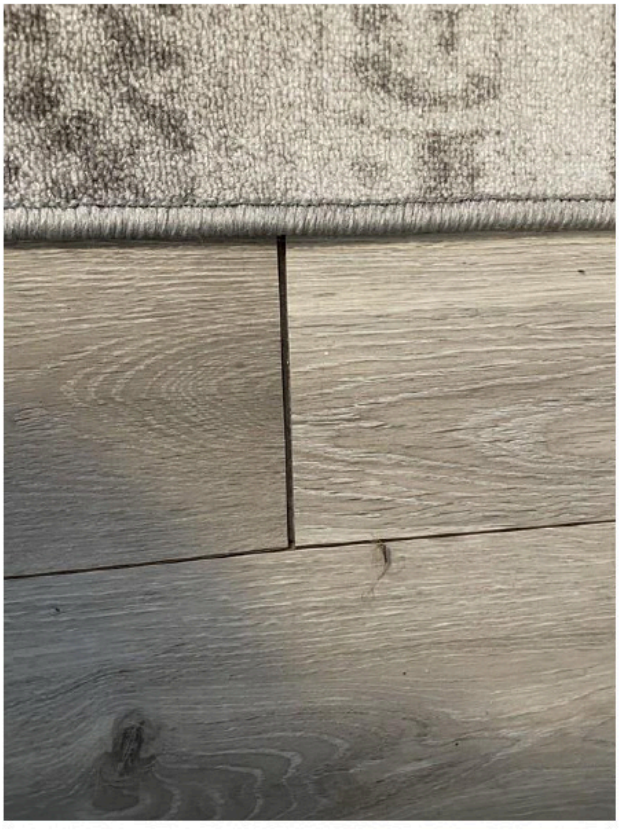
Avtrekk
Bygningsdelen er med normal bruksslitasje basert på alder, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 1

Innredning

Bilder





Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom krypkjelleren og hovedetasjen er konstruert med et bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre,

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Sopp under stubbgulv er påvist.
Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.
Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.
Det er registrert mindre el hull i spongulv i stue.

Årsak / Konsekvens:

Sopp kan bryte ned treverket, noe som kan svekke gulvets bæreevne og føre til at det må repareres eller byttes ut.

Anbefalt tiltak:

Følg konsekvensene og tiltakene som angitt om krypkjeller.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildsted i stue er montert til en eldre teglpipe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Fuktighet i teglpipe registrert i krypkjeller. Dette skyldes mangel på pipehette over tak.
Feieluken er ikke lett tilgjengelig.
Feieluke er rustet fast.
Det er ikke mulig å inspisere skorstein på mørkeloft pga. manglende tilkomst.
Det er registrert sprekker i et gjenstøpt hull fra en tidligere gjennomføring i pipen.

Årsak / Konsekvens:

Fuktighet kan føre til at teglstein og mørtel svekkes over tid, noe som kan resultere i strukturelle skader.
Vanskelig tilgang til feieluken kan hindre regelmessig inspeksjon og rengjøring, noe som øker risikoen for pipebrann.
En rustet feieluke kan være vanskelig å åpne, noe som kan hindre nødvendig vedlikehold og inspeksjon.

Manglende inspeksjon kan føre til at skader eller feil på skorsteinen ikke oppdages i tide, noe som kan resultere i alvorlige problemer som brann eller røyklekkasje.
Sprekker kan føre til lekkasje av røyk og gasser inn i boligen, noe som kan være farlig for beboernes helse.

Anbefalt tiltak:
Utbedring av pipehatt med pipehette slik at vann ikke får tilgang ned langs innside pipe. Punktet henger litt sammen med avvik krypkjeller som må utbedres.
Fjern rust med en stålbørste og bruk rustfjerner på feieluke. Smør hengslene med varmebestandig smøremiddel.
Installer en inspeksjonsluke eller en stige for å gjøre området på mørkeloftet tilgjengelig.
Om mulig, omplasser feieluken til et mer tilgjengelig sted. Dette kan kreve ombygging av deler av skorsteinen.
Rengjør området grundig og fyll sprekkene med en egnet tetningsmasse eller reparasjonsmørtel.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Bilder





Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Boligen inneholder flere rom som er egnet for varig opphold, inkludert en romslig stue, et funksjonelt kjøkken og komfortable soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagslysflate
Gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom gir god utsyn og kontakt med det fri. Vinduer oppfyller kravene ith. ti-prosent regelen.

Takhøyde
Takhøyde målt til 2378mm i stue og er iht. kravene. For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter. Det er likevel verdt å nevne at en takhøyde på kun 2,0 meter kan oppleves som lavt, og for trivsel og komfort anbefales en takhøyde på 2,4 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Boligen er med luftet krypkjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Det er ikke utført radonmålinger for boligen.
Det kan være fare for radon i luftede krypkjellere. Selv om ventilasjon kan redusere radonnivåene betydelig, er det ikke alltid nok til å eliminere problemet helt. Radon kan fortsatt trenge inn i boligen gjennom sprekker og åpninger i gulvet over krypkjelleren.

Årsak / Konsekvens:
Økt risiko for lungekreft. Radon er en radioaktiv gass som kan forårsake lungekreft når den inhaleres over tid.
Røykere som også eksponeres for radon har en enda høyere risiko for å utvikle lungekreft.

Anbefalt tiltak:
For å sikre at radonnivåene holdes lave, kan det være nødvendig med ytterligere tiltak som å installere en radonsperre eller et mekanisk ventilasjonssystem som aktivt fjerner radonholdig luft.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert 108 kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare
Iht NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred så ligger ikke boligen i rasfarlig/ skredutsatt område.

TG 0

Flomfare
Iht. NVE sitt aktsomhetskart ligger ikke boligen i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i krypkjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Stoppekran lokalisert i krypkjeller. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Luft til luft varmepumpe.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Termisk isolasjon og kondensisolasjon av vannrør i kjeller er ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:
Over tid kan de påkjenningene som følge av frysing, tining, og kondens føre til at rørene svekkes og får redusert levetid.
Utilstrekkelig kondensisolasjon kan føre til kondensdannelse på rørene. Dette kan igjen føre til fuktskader på bygningsstrukturen, økt risiko for mugg- og soppskader, og korrosjon av rørene.

Anbefalt tiltak:
Sikre tilstrekkelig med isolasjonsmaterialer som skumplast, mineralull eller fleksibel skumgummi.
Sørg for at alle rom med vannrør holder en temperatur på minst 10 grader.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Dårlig ventilasjon.
Manglende isolasjon.

Årsak / Konsekvens:
Dårlig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren kan føre til fuktproblemer og kondens på rørene.
Manglende isolasjon. Dette kan føre til at rørene fryser og sprekker i kalde perioder.

Anbefalt tiltak:
Sørg for tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren for å redusere fuktighet. Dette kan inkludere installasjon av ventiler eller vifter.

Bruk isolasjonsmaterialer som skumrør eller glassfiber for å dekke rørene og forhindre frostskader.
Legg en dampsperre på jordgulvet i krypkjelleren for å forhindre fuktighet fra jorden i å trenge inn i luften.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er fra 2022.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).
Bereder er ikke plassert i rom der lekkasjevann kan renne til sluk. Det er ikke montert lekkasjesikring.

Årsak / Konsekvens:

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje fra varmtvannsberederen forbli uoppdaget over lengre tid, noe som kan føre til omfattende vannskader.
Hvis varmtvannsberederen lekker og det ikke er sluk i rommet, kan vannet forårsake betydelige skader på gulv, vegger og annen eiendom.
Manglende tilfredsstillende el-tilkobling er i strid med gjeldende forskrifter, noe som kan føre til pålegg om utbedring ved tilsyn.
Når varmtvannsberederen er koblet til med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, kan det oppstå varmgang i stikkontakten. Dette øker risikoen for brann.

Anbefalt tiltak:

Plasser lekkasjesensorer rundt varmtvannsberederen for tidlig varsling ved lekkasje.
Installer en vannstopper som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje. Dette kan redusere risikoen for vannskader betydelig.
Hvis mulig, flytt varmtvannsberederen til et rom med sluk, som et vaskerom eller teknisk rom.
Kontakt en autorisert elektriker for å få varmtvannsberederen fast tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 3

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Manglende mekanisk ventilasjon bad.
Utilstrekkelig luftutskifting. Naturlig ventilasjon med kun åpningsbare vindu.

Årsak / Konsekvens:

Fuktighet som ikke ventileres ut kan føre til mugg- og råteskader på vegger, tak og gulv.
Manglende ventilasjon kan føre til kondens og fuktproblemer, spesielt i våtrom og kjellere. Dette kan resultere i råte og strukturelle skader på bygningen.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av forurensninger som støv, radon, og kjemikalier fra rengjøringsmidler, noe som kan forårsake hodepine, tretthet, og konsentrasjonsvansker.

Anbefalt tiltak:

Installer avtrekksvifter i våtrom for å fjerne fuktighet og lukt effektivt.
Installer tilstrekkelig ventiler i alle oppholdsrom.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Avtrekksvifte på bad og ventiler i alle oppholdsrom.

TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.

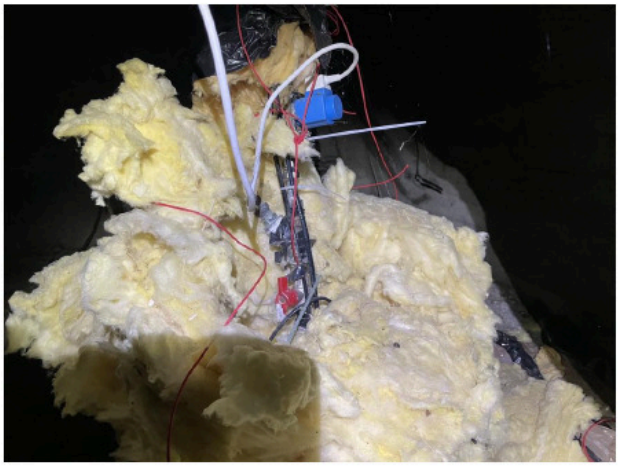
Årsak / Konsekvens:
Uten regelmessig service kan små problemer utvikle seg til større feil som kan være kostbare å reparere.
Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler at det utføres service på varmepumpen minst én gang i året.

Bilder







Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1968	Ikke totalrehabilitert.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Ingen dokumentasjon tilgjengelig.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ikke fremlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	Ukjent	Ukjent
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei 2017	Frost Kraftentreprenør
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?		

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Mangler vesentlig informasjon.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget ikke er totalrehabilitert siden byggeår.
Uten dokumentasjon og med et gammelt anlegg, kan det være økt risiko for elektriske feil og brannfare.
Basert på inspeksjonen, vil det sannsynligvis være behov for utbedringer.
Fravær av dokumentasjon på hvem som har utført det elektriske arbeidet og manglende samsvarserklæring er alvorlige mangler.

Årsak / Konsekvens:

Uten oppdatert dokumentasjon og vedlikehold, kan det være en økt risiko for elektriske støt og andre farer for beboerne. Manglende dokumentasjon kan også føre til avkortning fra forsikringsselskapet ved brann eller andre skader.
Manglende vedlikehold og oppdatering kan øke risikoen for branntilløp, spesielt under høy belastning.

Anbefalt tiltak:

Rehabilitering av anlegget. Vurder å totalrehabilitere det elektriske anlegget, spesielt hvis det er svært gammelt. Dette kan inkludere utskifting av kabler, sikringer og andre komponenter som ikke lenger er i god stand.
Oppdater dokumentasjon. Sørg for at all nødvendig dokumentasjon, inkludert samsvarserklæringer og risikovurderinger, er på plass. Dette er viktig for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende forskrifter og standarder.
Utfør en grundig inspeksjon. Engasjer en kvalifisert elektriker til å gjennomføre en detaljert inspeksjon av det elektriske anlegget. Dette vil identifisere eventuelle feil og mangler som må utbedres.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Det branntekniske anlegget er tilfredsstillende og iht. gjeldende regelverk.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	2 203 316,-	929 388,-	715 000,-	558 928,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt - Detaljert	479 152,-			479 152,-
Sum	**2 682 468,-**	**929 388,-**	**715 000,-**	**1 038 080,-**

Kommentarer til teknisk beregning

For å beregne fradrag for alder på bygg, finner vi først den tekniske verdien av bygningen. Den tekniske verdien er basert på hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning i dag, med dagens lover, forskrifter og byggekostnader.

Det gjøres fradrag for følgende faktorer:

Alder: Antar at bygningen har en levetid på 60 år. Fradraget for alder beregnes som en lineær reduksjon basert på alder. Årstall tilbygg hensyntatt.
Slitasje: Reduksjon på grunn av generell slitasje over tid.
Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader eller svekkelser i bygningens tilstand.
Forskriftsmangler: Mangler i forhold til dagens byggeforskrifter.
Gjenstående arbeider: Uferdige arbeider som må fullføres.

Disse fradragene gir en justert teknisk verdi som reflekterer bygningens nåværende tilstand og alder.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branneller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

Vi har ikke mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere evt. vesentlige endringer i forhold til dagens bruk.

Det finnes ikke dokumentasjon over utførte arbeider eller endringer. Dette begrenser både innsynet i bygningens tilstand, men også lovligheten av eventuelle tilbygg eller utførte endringer.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsvurdering for en bolig gir en estimert verdi på boligen basert på dagens marked. Dette er prisen som mest sannsynlig skulle betales om eiendommen tilbys på et fritt og åpent marked, med tilstrekkelig markedsføring, uten partsrelasjoner og uten tvang. Markedsverdien fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt nabolaget er, nærheten til sentrum, opplevd trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Boligen har en god beliggenhet med nærhet til både sentrum og naturen. Selv om tomten er liten, så passer bolig og tomt fint sammen, noe som bidrar positivt til vurderingen. Det har vært sporadisk salg av lignende eiendommer i området, noe som gir et greit grunnlag for markedsvurderingen. Boligen har fin utsikt men mangler litt på opparbeidelse av uteområder. Boligen har behov for en del oppgraderinger og retting av feil og mangler, noe som påvirker prisen. Trender i boligmarkedet viser at det er stor etterspørsel etter boliger i nærområdet sentrum, noe som er gunstig for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Øyjordnesveien 16 ligger i Sørreisa, en kommune i Troms fylke i Nord-Norge. Området er kjent for sin vakre natur med fjorder, fjell og skogsområder som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Sørreisa sentrum tilbyr nødvendige fasiliteter som butikker, skoler og helsetjenester, og det er gode kollektivtransportforbindelser til nærliggende byer som Finnsnes og Tromsø.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Bardufoss Flyplass	18,0 km	Flyforbindelser til andre deler av Norge.
Sørreisa Sentrum	2,0 km	Butikker, restauranter, frisør, apotek og andre tjenester.
Senja	20,0 km	Norges nest største øy, kjent for sin vakre natur.

Reguleringsmessige forhold

Øyjordnesveien 16 i Sørreisa er en grunneiendom med gårdsnummer 16 og bruksnummer 230. Eiendommen er registrert under navnet "Dalmo" og har et areal på 702,7 m². Det er ingen festegrunner eller seksjonering knyttet til eiendommen, og den er tinglyst.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold, er det ingen indikasjoner på grunnforurensning, kulturminner, eller krav om jordskifte for denne eiendommen. Området er ikke under sammenslåing, og det er heller ingen pågående grunnerverv.

Disse reguleringsmessige forholdene gir en omfattende ramme for hvordan eiendommen kan utvikles og brukes. Planbestemmelsene i både kart og tekst gir detaljerte retningslinjer for byggehøyder, utnyttelsesgrad, og andre relevante forhold som sikrer at utviklingen skjer i tråd med kommunens overordnede planer og mål.

Rettigheter

Råderett: Det er ikke registrert råderett men heftelse som pant påvirker grunneiers råderett pga. sikkerhetsrett for panthaver.
Servitutter: Det finnes bestemmelser om vedlikehold av veg.
Leieavtale: Det er ingen registrerte leieavtaler.
Heftelser: Eiendommen har heftelser som pant, utlegg eller andre økonomiske forpliktelser som kan begrense eierens råderett.
Offentlige reguleringer: Eieren må forholde seg til offentlige reguleringer som plan- og bygningsloven, kommuneplaner og reguleringsplaner.
Nabolovgivning: Eieren må følge nabolovgivningen, f.eks. grannelova, som regulerer forholdet mellom naboer.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Nordsiveien 344	69 m²	14.11.2023	1 600 000,-	22 400,-	1989	2 stk
Sykehjemsveien 54	70 m²	08.01.2024	1 450 000,-	19 866,-	1995	3 stk
Nordsiveien 180	68 m²	20.01.2023	925 000,-	14 117,-	0	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien på aktuelle eiendom genereres ved å hente ut data fra lignende objekter som har blitt solgt i nærområdet de siste tre årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 100 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 06.02.2025
Sted - Dato

Raymond Meier
Digitalt underskrevet av Raymond Meier
DN: C=NO, E=raymond@mte-as.no, O=MTE AS, CN=Raymond Meier
Årsak: Jeg er forfatteren av dette dokumentet
Dato: 2025.02.06 18:28:25+01'00'

RAYMOND MEIER

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørkseth, Ann Merete Akeberg	9578-5997-4-22106	2025-02-16 11:05:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. feb. 2025

Oppdragsnummer
28-0002/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øyjordveien 16, 9310 SØRREISA

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Aud Hennie Marie Nordgård

Fullmektige
Ann Merete Akeberg Bjørkseth for Aud Hennie Marie Nordgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. september 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Aud Hennie Marie Nordgård

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 18845782
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maixitjenester AS

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?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordhaug Maskin AS

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?
Nei

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: MTE AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 28-0002/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørkseth, Ann Merete Akeberg	**2025-02-16**

Identifikasjon

bankID Bjørkseth, Ann Merete Akeberg

SIGNICAT

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

Sørreisa 19/7-67

Til: Ragna Arntsen
Sørreisa

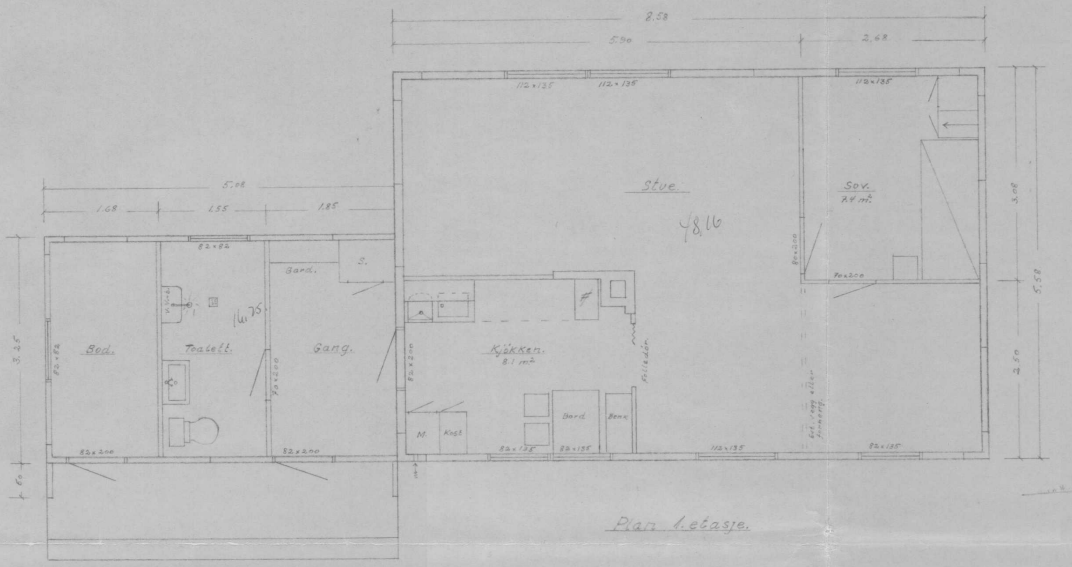
DERES BYGGEMELDING DATERT ..... 5/6-67.

er behandlet av kommuneingeniøren i samsvar med fullmakt etter bygningslovens § 12 nr. 2. Byggetillatelse gis med følgende forbehold.

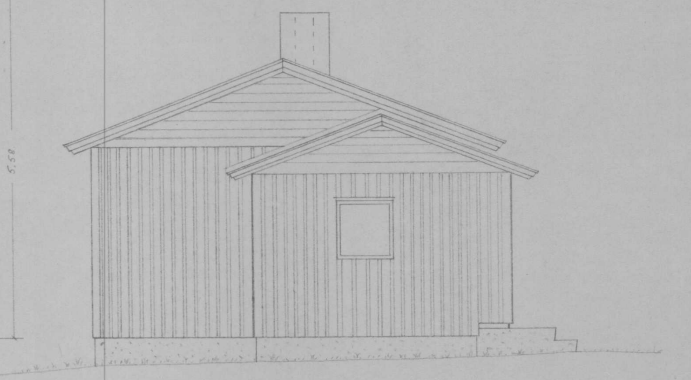
Ingen

For Sørreisa Bygningsråd

Frits Løvli
(komm.ing.)

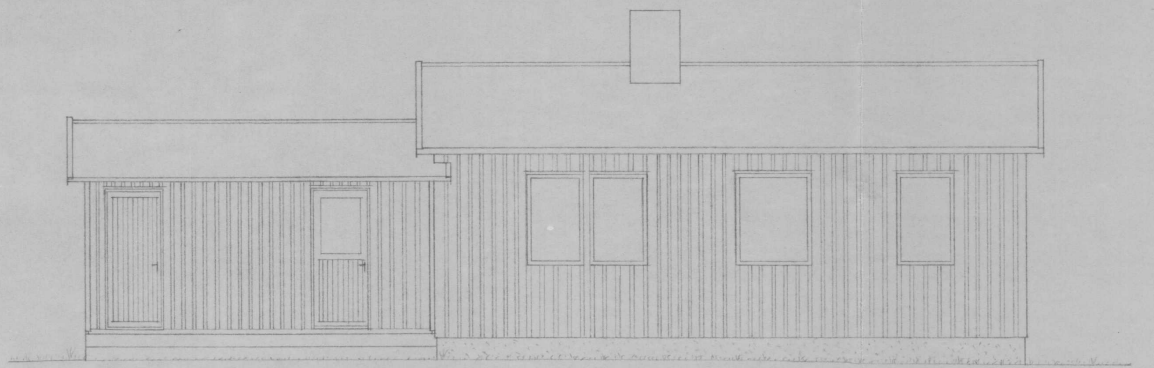


Plan 1. etasje.



Gavl

Grunnmurens størrelse - hoved bygg 8.54 x 5.54 + pussl.ag.
" " tilbygg 5.04 x 3.21 + " "



Fasade.

Boligbygg

for Ragna Arntsen, Sørreisa

BRIKKEHUS - system.

M. 1:50

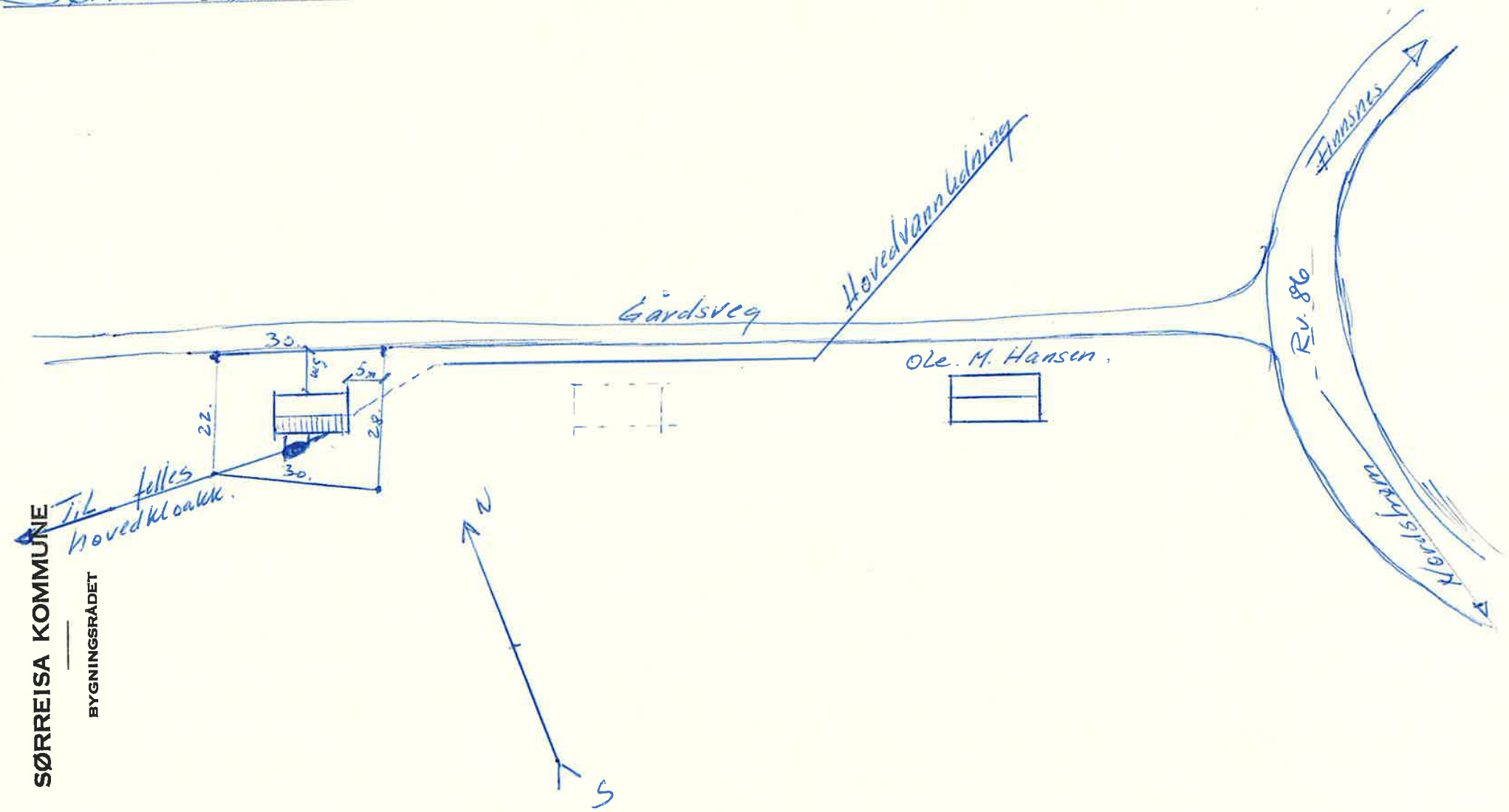
Mottatt i M. 2-5-67

Arge Brikkehus

Oversiktsskisse.

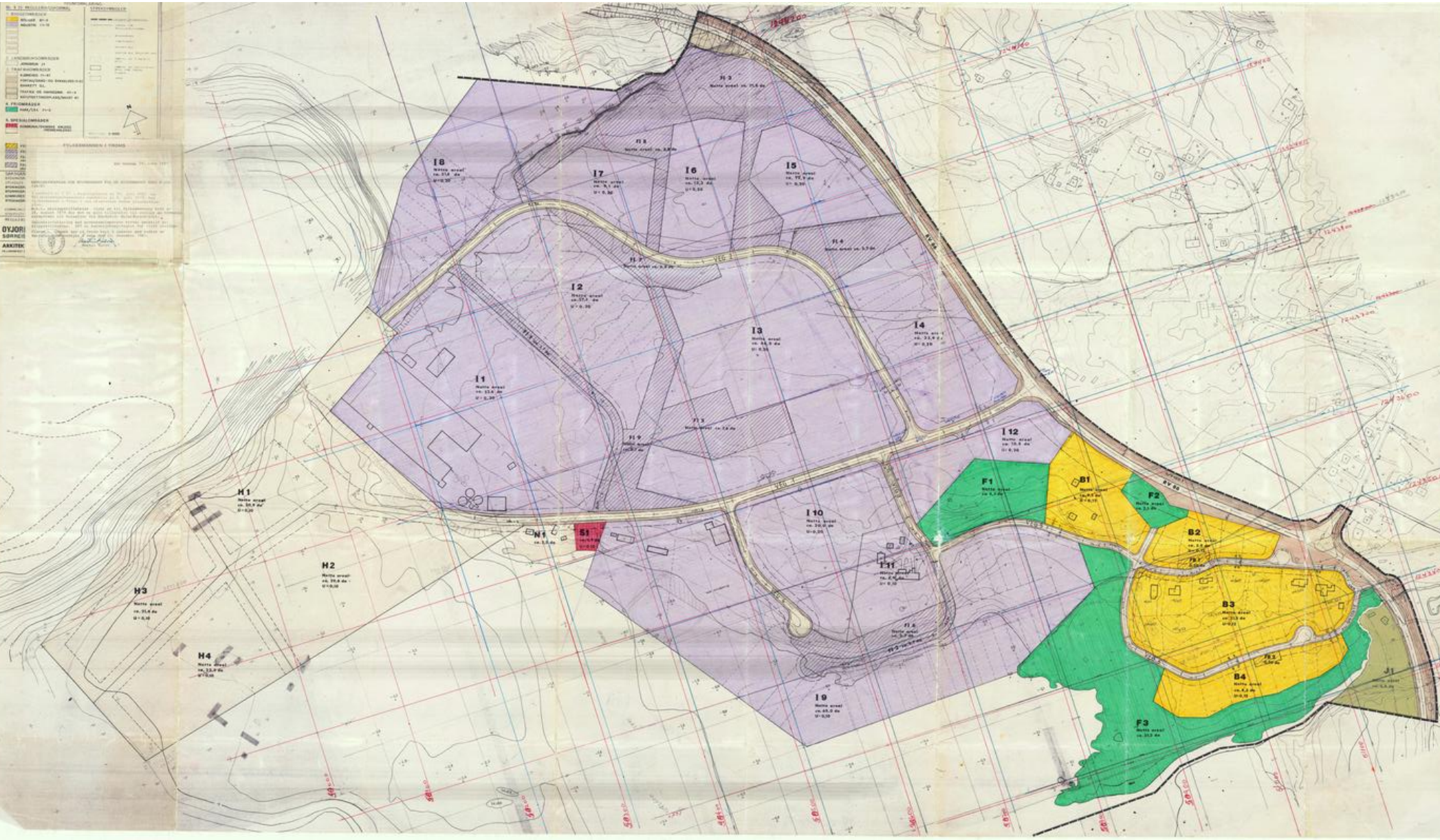
Ragna Arntsen.

Sørreisa.



SØRREISA KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET


I 8
I 7
I 6
I 5
I 4
I 3
I 2
I 1
I 12
I 10
I 11
I 9
H 1
H 2
H 3
H 4
F1
F2
F3
B1
B2
B3
B4
S1
N1
VEG 1
VEG 2
VEG 3
VEG 4
VEG 5
VEG 6
VEG 7
VEG 8
VEG 9
VEG 10
VEG 11
VEG 12
VEG 13
VEG 14
VEG 15
VEG 16
VEG 17
VEG 18
VEG 19
VEG 20
VEG 21
VEG 22
VEG 23
VEG 24
VEG 25
VEG 26
VEG 27
VEG 28
VEG 29
VEG 30
VEG 31
VEG 32
VEG 33
VEG 34
VEG 35
VEG 36
VEG 37
VEG 38
VEG 39
VEG 40
VEG 41
VEG 42
VEG 43
VEG 44
VEG 45
VEG 46
VEG 47
VEG 48
VEG 49
VEG 50
VEG 51
VEG 52
VEG 53
VEG 54
VEG 55
VEG 56
VEG 57
VEG 58
VEG 59
VEG 60
VEG 61
VEG 62
VEG 63
VEG 64
VEG 65
VEG 66
VEG 67
VEG 68
VEG 69
VEG 70
VEG 71
VEG 72
VEG 73
VEG 74
VEG 75
VEG 76
VEG 77
VEG 78
VEG 79
VEG 80
VEG 81
VEG 82
VEG 83
VEG 84
VEG 85
VEG 86
VEG 87
VEG 88
VEG 89
VEG 90
VEG 91
VEG 92
VEG 93
VEG 94
VEG 95
VEG 96
VEG 97
VEG 98
VEG 99
VEG 100
VEG 101
VEG 102
VEG 103
VEG 104
VEG 105
VEG 106
VEG 107
VEG 108
VEG 109
VEG 110
VEG 111
VEG 112
VEG 113
VEG 114
VEG 115
VEG 116
VEG 117
VEG 118
VEG 119
VEG 120
VEG 121
VEG 122
VEG 123
VEG 124
VEG 125
VEG 126
VEG 127
VEG 128
VEG 129
VEG 130
VEG 131
VEG 132
VEG 133
VEG 134
VEG 135
VEG 136
VEG 137
VEG 138
VEG 139
VEG 140
VEG 141
VEG 142
VEG 143
VEG 144
VEG 145
VEG 146
VEG 147
VEG 148
VEG 149
VEG 150
VEG 151
VEG 152
VEG 153
VEG 154
VEG 155
VEG 156
VEG 157
VEG 158
VEG 159
VEG 160
VEG 161
VEG 162
VEG 163
VEG 164
VEG 165
VEG 166
VEG 167
VEG 168
VEG 169
VEG 170
VEG 171
VEG 172
VEG 173
VEG 174
VEG 175
VEG 176
VEG 177
VEG 178
VEG 179
VEG 180
VEG 181
VEG 182
VEG 183
VEG 184
VEG 185
VEG 186
VEG 187
VEG 188
VEG 189
VEG 190
VEG 191
VEG 192
VEG 193
VEG 194
VEG 195
VEG 196
VEG 197
VEG 198
VEG 199
VEG 200
VEG 201
VEG 202
VEG 203
VEG 204
VEG 205
VEG 206
VEG 207
VEG 208
VEG 209
VEG 210
VEG 211
VEG 212
VEG 213
VEG 214
VEG 215
VEG 216
VEG 217
VEG 218
VEG 219
VEG 220
VEG 221
VEG 222
VEG 223
VEG 224
VEG 225
VEG 226
VEG 227
VEG 228
VEG 229
VEG 230
VEG 231
VEG 232
VEG 233
VEG 234
VEG 235
VEG 236
VEG 237
VEG 238
VEG 239
VEG 240
VEG 241
VEG 242
VEG 243
VEG 244
VEG 245
VEG 246
VEG 247
VEG 248
VEG 249
VEG 250
VEG 251
VEG 252
VEG 253
VEG 254
VEG 255
VEG 256
VEG 257
VEG 258
VEG 259
VEG 260
VEG 261
VEG 262
VEG 263
VEG 264
VEG 265
VEG 266
VEG 267
VEG 268
VEG 269
VEG 270
VEG 271
VEG 272
VEG 273
VEG 274
VEG 275
VEG 276
VEG 277
VEG 278
VEG 279
VEG 280
VEG 281
VEG 282
VEG 283
VEG 284
VEG 285
VEG 286
VEG 287
VEG 288
VEG 289
VEG 290
VEG 291
VEG 292
VEG 293
VEG 294
VEG 295
VEG 296
VEG 297
VEG 298
VEG 299
VEG 300
VEG 301
VEG 302
VEG 303
VEG 304
VEG 305
VEG 306
VEG 307
VEG 308
VEG 309
VEG 310
VEG 311
VEG 312
VEG 313
VEG 314
VEG 315
VEG 316
VEG 317
VEG 318
VEG 319
VEG 320
VEG 321
VEG 322
VEG 323
VEG 324
VEG 325
VEG 326
VEG 327
VEG 328
VEG 329
VEG 330
VEG 331
VEG 332
VEG 333
VEG 334
VEG 335
VEG 336
VEG 337
VEG 338
VEG 339
VEG 340
VEG 341
VEG 342
VEG 343
VEG 344
VEG 345
VEG 346
VEG 347
VEG 348
VEG 349
VEG 350
VEG 351
VEG 352
VEG 353
VEG 354
VEG 355
VEG 356
VEG 357
VEG 358
VEG 359
VEG 360
VEG 361
VEG 362
VEG 363
VEG 364
VEG 365
VEG 366
VEG 367
VEG 368
VEG 369
VEG 370
VEG 371
VEG 372
VEG 373
VEG 374
VEG 375
VEG 376
VEG 377
VEG 378
VEG 379
VEG 380
VEG 381
VEG 382
VEG 383
VEG 384
VEG 385
VEG 386
VEG 387
VEG 388
VEG 389
VEG 390
VEG 391
VEG 392
VEG 393
VEG 394
VEG 395
VEG 396
VEG 397
VEG 398
VEG 399
VEG 400
VEG 401
VEG 402
VEG 403
VEG 404
VEG 405
VEG 406
VEG 407
VEG 408
VEG 409
VEG 410
VEG 411
VEG 412
VEG 413
VEG 414
VEG 415
VEG 416
VEG 417
VEG 418
VEG 419
VEG 420
VEG 421
VEG 422
VEG 423
VEG 424
VEG 425
VEG 426
VEG 427
VEG 428
VEG 429
VEG 430
VEG 431
VEG 432
VEG 433
VEG 434
VEG 435
VEG 436
VEG 437
VEG 438
VEG 439
VEG 440
VEG 441
VEG 442
VEG 443
VEG 444
VEG 445
VEG 446
VEG 447
VEG 448
VEG 449
VEG 450
VEG 451
VEG 452
VEG 453
VEG 454
VEG 455
VEG 456
VEG 457
VEG 458
VEG 459
VEG 460
VEG 461
VEG 462
VEG 463
VEG 464
VEG 465
VEG 466
VEG 467
VEG 468
VEG 469
VEG 470
VEG 471
VEG 472
VEG 473
VEG 474
VEG 475
VEG 476
VEG 477
VEG 478
VEG 479
VEG 480
VEG 481
VEG 482
VEG 483
VEG 484
VEG 485
VEG 486
VEG 487
VEG 488
VEG 489
VEG 490
VEG 491
VEG 492
VEG 493
VEG 494
VEG 495
VEG 496
VEG 497
VEG 498
VEG 499
VEG 500
VEG 501
VEG 502
VEG 503
VEG 504
VEG 505
VEG 506
VEG 507
VEG 508
VEG 509
VEG 510
VEG 511
VEG 512
VEG 513
VEG 514
VEG 515
VEG 516
VEG 517
VEG 518
VEG 519
VEG 520
VEG 521
VEG 522
VEG 523
VEG 524
VEG 525
VEG 526
VEG 527
VEG 528
VEG 529
VEG 530
VEG 531
VEG 532
VEG 533
VEG 534
VEG 535
VEG 536
VEG 537
VEG 538
VEG 539
VEG 540
VEG 541
VEG 542
VEG 543
VEG 544
VEG 545
VEG 546
VEG 547
VEG 548
VEG 549
VEG 550
VEG 551
VEG 552
VEG 553
VEG 554
VEG 555
VEG 556
VEG 557
VEG 558
VEG 559
VEG 560
VEG 561
VEG 562
VEG 563
VEG 564
VEG 565
VEG 566
VEG 567
VEG 568
VEG 569
VEG 570
VEG 571
VEG 572
VEG 573
VEG 574
VEG 575
VEG 576
VEG 577
VEG 578
VEG 579
VEG 580
VEG 581
VEG 582
VEG 583
VEG 584
VEG 585
VEG 586
VEG 587
VEG 588
VEG 589
VEG 590
VEG 591
VEG 592
VEG 593
VEG 594
VEG 595
VEG 596
VEG 597
VEG 598
VEG 599
VEG 600
VEG 601
VEG 602
VEG 603
VEG 604
VEG 605
VEG 606
VEG 607
VEG 608
VEG 609
VEG 610
VEG 611
VEG 612
VEG 613
VEG 614
VEG 615
VEG 616
VEG 617
VEG 618
VEG 619
VEG 620
VEG 621
VEG 622
VEG 623
VEG 624
VEG 625
VEG 626
VEG 627
VEG 628
VEG 629
VEG 630
VEG 631
VEG 632
VEG 633
VEG 634
VEG 635
VEG 636
VEG 637
VEG 638
VEG 639
VEG 640
VEG 641
VEG 642
VEG 643
VEG 644
VEG 645
VEG 646
VEG 647
VEG 648
VEG 649
VEG 650
VEG 651
VEG 652
VEG 653
VEG 654
VEG 655
VEG 656
VEG 657
VEG 658
VEG 659
VEG 660
VEG 661
VEG 662
VEG 663
VEG 664
VEG 665
VEG 666
VEG 667
VEG 668
VEG 669
VEG 670
VEG 671
VEG 672
VEG 673
VEG 674
VEG 675
VEG 676
VEG 677
VEG 678
VEG 679
VEG 680
VEG 681
VEG 682
VEG 683
VEG 684
VEG 685
VEG 686
VEG 687
VEG 688
VEG 689
VEG 690
VEG 691
VEG 692
VEG 693
VEG 694
VEG 695
VEG 696
VEG 697
VEG 698
VEG 699
VEG 700
VEG 701
VEG 702
VEG 703
VEG 704
VEG 705
VEG 706
VEG 707
VEG 708
VEG 709
VEG 710
VEG 711
VEG 712
VEG 713
VEG 714
VEG 715
VEG 716
VEG 717
VEG 718
VEG 719
VEG 720
VEG 721
VEG 722
VEG 723
VEG 724
VEG 725
VEG 726
VEG 727
VEG 728
VEG 729
VEG 730
VEG 731
VEG 732
VEG 733
VEG 734
VEG 735
VEG 736
VEG 737
VEG 738
VEG 739
VEG 740
VEG 741
VEG 742
VEG 743
VEG 744
VEG 745
VEG 746
VEG 747
VEG 748
VEG 749
VEG 750
VEG 751
VEG 752
VEG 753
VEG 754
VEG 755
VEG 756
VEG 757
VEG 758
VEG 759
VEG 760
VEG 761
VEG 762
VEG 763
VEG 764
VEG 765
VEG 766
VEG 767
VEG 768
VEG 769
VEG 770
VEG 771
VEG 772
VEG 773
VEG 774
VEG 775
VEG 776
VEG 777
VEG 778
VEG 779
VEG 780
VEG 781
VEG 782
VEG 783
VEG 784
VEG 785
VEG 786
VEG 787
VEG 788
VEG 789
VEG 790
VEG 791
VEG 792
VEG 793
VEG 794
VEG 795
VEG 796
VEG 797
VEG 798
VEG 799
VEG 800
VEG 801
VEG 802
VEG 803
VEG 804
VEG 805
VEG 806
VEG 807
VEG 808
VEG 809
VEG 810
VEG 811
VEG 812
VEG 813
VEG 814
VEG 815
VEG 816
VEG 817
VEG 818
VEG 819
VEG 820
VEG 821
VEG 822
VEG 823
VEG 824
VEG 825
VEG 826
VEG 827
VEG 828
VEG 829
VEG 830
VEG 831
VEG 832
VEG 833
VEG 834
VEG 835
VEG 836
VEG 837
VEG 838
VEG 839
VEG 840
VEG 841
VEG 842
VEG 843
VEG 844
VEG 845
VEG 846
VEG 847
VEG 848
VEG 849
VEG 850
VEG 851
VEG 852
VEG 853
VEG 854
VEG 855
VEG 856
VEG 857
VEG 858
VEG 859
VEG 860
VEG 861
VEG 862
VEG 863
VEG 864
VEG 865
VEG 866
VEG 867
VEG 868
VEG 869
VEG 870
VEG 871
VEG 872
VEG 873
VEG 874
VEG 875
VEG 876
VEG 877
VEG 878
VEG 879
VEG 880
VEG 881
VEG 882
VEG 883
VEG 884
VEG 885
VEG 886
VEG 887
VEG 888
VEG 889
VEG 890
VEG 891
VEG 892
VEG 893
VEG 894
VEG 895
VEG 896
VEG 897
VEG 898
VEG 899
VEG 900
VEG 901
VEG 902
VEG 903
VEG 904
VEG 905
VEG 906
VEG 907
VEG 908
VEG 909
VEG 910
VEG 911
VEG 912
VEG 913
VEG 914
VEG 915
VEG 916
VEG 917
VEG 918
VEG 919
VEG 920
VEG 921
VEG 922
VEG 923
VEG 924
VEG 925
VEG 926
VEG 927
VEG 928
VEG 929
VEG 930
VEG 931
VEG 932
VEG 933
VEG 934
VEG 935
VEG 936
VEG 937
VEG 938
VEG 939
VEG 940
VEG 941
VEG 942
VEG 943
VEG 944
VEG 945
VEG 946
VEG 947
VEG 948
VEG 949
VEG 950
VEG 951
VEG 952
VEG 953
VEG 954
VEG 955
VEG 956
VEG 957
VEG 958
VEG 959
VEG 960
VEG 961
VEG 962
VEG 963
VEG 964
VEG 965
VEG 966
VEG 967
VEG 968
VEG 969
VEG 970
VEG 971
VEG 972
VEG 973
VEG 974
VEG 975
VEG 976
VEG 977
VEG 978
VEG 979
VEG 980
VEG 981
VEG 982
VEG 983
VEG 984
VEG 985
VEG 986
VEG 987
VEG 988
VEG 989
VEG 990
VEG 991
VEG 992
VEG 993
VEG 994
VEG 995
VEG 996
VEG 997
VEG 998
VEG 999
VEG 1000



Tegnforklaring

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Bygningsmessige anlegg
- Flaggstang
- Lodrett forstøtningsmur
- Vegg frittstående

Adresser
- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon
- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
- LNF-område
- Grense for restriksjonsområde

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Park

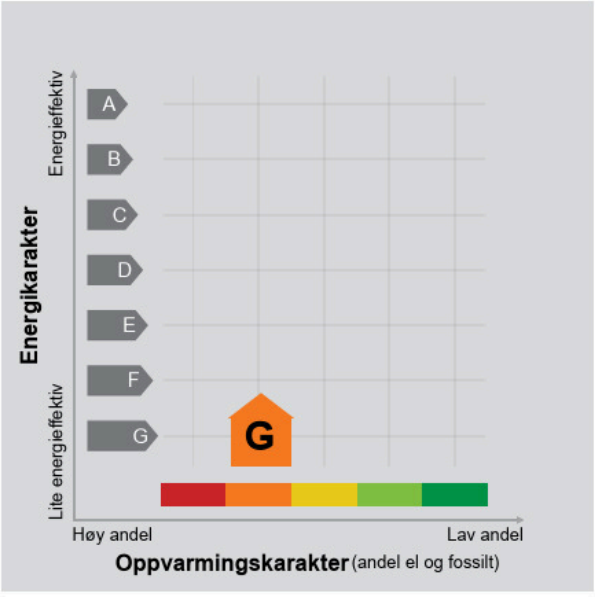
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde

Eiendomsinformasjon
- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig

Ledningsnett Vann og avløp
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Fallretning spillvann
- Kum spillvann
- Abc Tekst på kopling

ENERGIATTEST

Adresse	Øyjordveien 16
Postnummer	9310
Sted	SØRREISA
Kommunenavn	Sørreisa
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	141049852
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81201
Dato	18.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

77 84 55 99

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0002/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øyjordveien 16 9310 SØRREISA

Betegnelse: Gnr 16, bnr 230 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no