

Brattlia 18



Velkommen til

Brattlia 18



Salgsoppgaven produsert 5. november 2025

Finnsnes

Eldre sentrumsnært hjem med behov for renovering!

Prisantydning	1 300 000,-
Omkostninger	33 880,-
Totalpris	1 333 880,-
BRA-i	226 kvm
Totalt BRA	244 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1955
Ansvarlig megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no




Salt
Sukker
Mel



Kort fortalt

Velkommen til Brattlia 18, presentert av Nordvik Finnsnes!

Eldre enebolig fra 50-tallet med flott beliggenhet i Finnfjordbotn, under 10 minutter fra Finnsnes sentrum. Hjemmet går over tre plan med blant annet stue, kjøkken, tre soverom, to bad og flere boder. Eiendommen har i liten grad vært oppgradert og fremstår i original stil. Det registreres et etterslep på løpende vedlikehold og det må påregnes omfattende renovering herunder drenering, våtrom, elektrisk anlegg, innvendige og utvendige overflater. For den rette kjøperen byr eiendommen på et spennende oppussingsprosjekt i et etablert og naturnært område med kort vei til skole, barnehage, lysløype og flotte turområder.

Arealer og innhold

BRA-i:	226 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	244 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Vaskerom, kjølerom, gang og 6 boder.
BRA-e: 18 kvm. Bod med utvendig tilkomst.
Total BRA: 86 kvm.

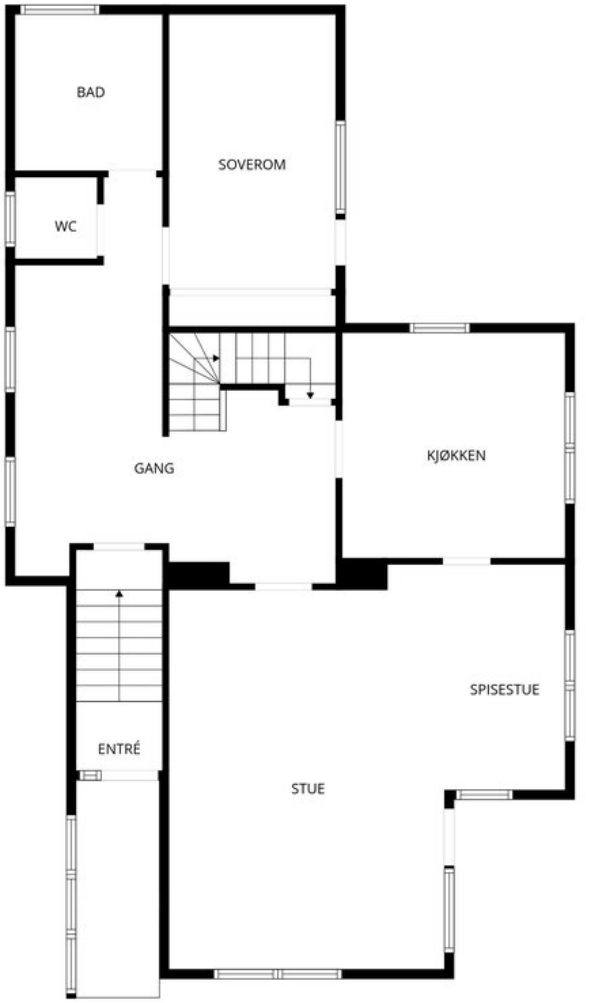
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, gang og vindfang.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. 2 soverom, bad og gang.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 4 kvm.

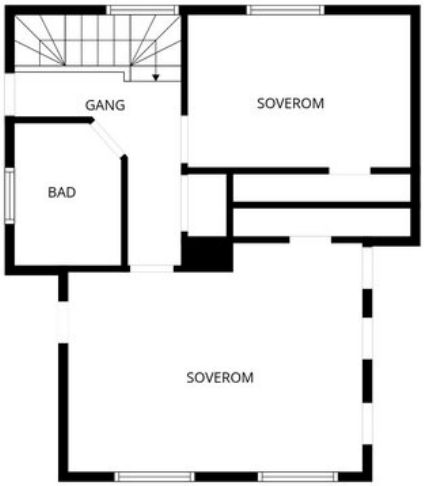
Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven, uten hensyn til byggegodkjenninger.



1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE

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



Standard

Her møter du en bolig i tilnærmet original stand med gjennomgående behov for oppgradering. Det må påregnes arbeid med blant annet drenering, fuktsikring, vinduer, dører, våtrom, elektrisk anlegg og ventilasjon. Innvendig bærer overflater, kjøkken og bad preg av høy alder og slitasje.

Oljetank er ikke i bruk og må enten fjernes eller sikres mot forurensning. Det elektriske anlegget er gammelt og ikke i henhold til dagens standard. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitt eget preg på et hjem med sentral og attraktiv beliggenhet, kun få minutter fra Finnsnes sentrum.

Interessenter bes om å stille til visning og sette seg inn i salgsoppgavens opplysninger. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Informasjon

Brattlia 18

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0085/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brattlia 18, 9300 FINNSNES
Gnr 46, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Eiendommen selges som et dødsbo.
Hjemmelshaver er Jan Erik Berntsen

Kjøpesum og omkostninger
1 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
32 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
33 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
53 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 333 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 353 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasjer
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 226 kvm. BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 244 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Vaskerom, kjølerom, gang og 6 boder.
BRA-e: 18 kvm. Bod med utvendig tilkomst.
Total BRA: 86 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, gang og vindfang.

Total BRA: 110 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. 2 soverom, bad og gang.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rømningsvei: Rom for varig opphold har to uavhengige rømningsveier eller direkte utgang til sikkert sted. Ikke alle soverom må ha vindu som rømningsvei, men minst annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.
Dagslysflate: Oppholdsrommene har tilstrekkelig dagslys og utsyn. Vindusarealet utgjør minst 10 % av gulvarealet, i tråd med ti-prosent-regelen. Dagslysfaktoren er vurdert som god.
Takhøyde: Takhøyde hovedetasje 2413mm. Takhøyde loftsetasje 2244mm. Takhøyde kjelleretasje 1990mm. Boligen oppfyller ikke kravene for bygg omsøkt før 01.07.2011, med minimum takhøyde på 2,0 meter.

Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven.

Innhold

Hjemmet går over tre plan og inneholder:
Underetasje: Vaskerom, kjølerom, gang og 6 boder.
Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, gang og vindfang. Bod med utvendig tilkomst.
2. etasje: To soverom, bad og gang.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Boligen selges fra dødsbo og ved bruk av fullmektig. Fullmektig har ikke spesifikk kunnskap om eiendommen. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Selger/fullmektig har intet å anmerke i egenerklæring.
Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har blitt anmerket med TG3 i tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Byggemåte

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.

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Oljetanker, Drenering og fuktsikring, Vinduer og ytterdører, Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser), Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom, Renner og nedløp, Beslag, Rom under terreng Overflater - Gulv, Rom under terreng Overflater - Vegger, Rom under terreng Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) , Rom under terreng Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold), Bad Overflater - Gulv, Bad Overflater - Vegger, Bad Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) , Bad Avløp og vannrør, Bad Ventilasjon, Toalettrom Ventilasjon, Elektrisk anlegg, Bad kjeller Overflater - Gulv, Bad kjeller Overflater - Vegger, Bad kjeller Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), Bad kjeller Ventilasjon, Bad kjeller Kontroll i tilliggende konstruksjoner, Bad loft Overflater - Gulv, Bad loft Overflater - Vegger, Bad loft Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), Bad loft Ventilasjon, Vaskerom Overflater - Gulv, Vaskerom Overflater - Vegger, Vaskerom Overflater - Himling, Vaskerom Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger), Vaskerom Ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrengforhold, Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat), Grunnmur, Konstruksjon, Kledning, Terrasser og plattinger på terreng, Takkonstruksjon, Tekking (undertak, lekter og yttertekking), Utstyr på tak, Skorsteiner over tak, Rom under terreng Overflater - Himling, Bad hovedetasje Overflater - Himling, Bad hovedetasje Sanitærutstyr / armaturer og innredning, Bad hovedetasje Kontroll i tilliggende konstruksjoner, Toalettrom Overflater - Gulv, Toalettrom Overflater - Vegger, Toalettrom Overflater - Himling, Toalettrom Sanitærutstyr og innredning, Kjøkken Overflater - Gulv, Kjøkken Overflater - Vegger, Kjøkken Overflater - Himling, Kjøkken Avløp og vannrør, Kjøkken Avtrekk, Kjøkken Innredning, Etasjeskiller, Gulv på grunn, Innvendige trapper, Skorsteiner inne i huset, Loft Overflater - Gulv, Loft Overflater - Vegger, Loft Overflater - Himling, Loft Konstruksjonsoppbygging, Loft Statikk (ved innredet loft), Loft Ventilasjon, Radon, Skredfare, Flomfare, Vannrør, Avløpsrør, Varmtvannsbereder, Andre VVS-tekniske anlegg, Bad kjeller Overflater - Himling, Bad kjeller Avløp og vannrør, Bad kjeller Sanitærutstyr / armaturer og innredning, Bad loft Overflater - Himling, Bad loft Avløp og vannrør, Bad loft Sanitærutstyr / armaturer og innredning, Bad loft Kontroll i tilliggende konstruksjoner, Vaskerom Sanitærutstyr / armaturer og innredning, Vaskerom Kontroll i tilliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Byggegrunn, Fundamenter, Avløp og vannrør

Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag om byggemåte fra tilstandsrapport:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Beskrivelse: Eiendommen ligger på en skrå tomt og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Det finnes en oljetank på eiendommen.

Grunnmur og fundamenter
Beskrivelse: Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte

betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Drenering
Beskrivelse: Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Yttervegg
Beskrivelse: Veggen er konstruert med vertikale stendere med antatt senteravstand på ca. 600 mm. Konstruksjonen består av et tradisjonelt bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende trekledning. Det forutsettes at veggen er isolert og har dampsperre på innvendig side i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vinduer og ytterdører
Beskrivelse: Bygningen har en sammensatt vindus- og dørløsning. De opprinnelige vinduene stammer fra byggeåret, mens det ved et senere tilbygg er satt inn nyere vinduer. I tillegg finnes det vinduer fra 2008. Balkongdørene i tilbyggene fra1986 og ytterdøren er fra år byggeår.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Beskrivelse: Det er bygget en terrasse med rekkverk og tak både i hovedplan og loftsplan. I hovedplan er det også etablert en åpen veranda med rekkverk og trapp ned til terrenget.

Terrasser og plattinger på terreng
Beskrivelse: Det er etablert en platting som er en lav konstruksjon i betong, plassert rett på bakken.

Takkonstruksjon
Beskrivelse: Boligen har saltak med to skrå takflater og takvinkel mellom ca. 22–45 grader. Konstruksjonen er utført som sperretak eller åstak i tre, med kaldt loft. Taket er tekket med stålplater.

Yttertak
Beskrivelse: Taket er tekket med stålplater og har en gjennomføring for pipehatt.

Renner, nedløp og beslag
Beskrivelse: Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i stål. Komponentene av galvanisert stål med et beskyttende belegg.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Beskrivelse: Bygget har en full kjeller som ligger helt under terreng. Kjelleren dekker hele grunnflaten og gir plass til ulike funksjoner som boder, tekniske rom eller oppholdsrom. Gulv er oppforet. Vegger er utlektet på innsiden. Himling er nedlektet.

Bad Hovedetasje
Beskrivelse: Servant med underskap er plassert i rommet. Himlingen av malt takplate. Gulvet av vinybelegg. Veggene med eldre våtromsplater. Det er installert vaskemaskin og dusjkabinett.

Bad Kjelleretasje
Beskrivelse: Kjelleretasjen inneholder et våtrom med sluk plassert i gulvet for avrenning. Rommet er utstyrt med servant og et dusjhjørne.

Bad Loftsetasje
Beskrivelse: Badet ligger i loftsetasjen og har en stråleovn og ventil i veggen. Vannrørene er av kobber og lagt som åpne føringer, i henhold til praksis ved

byggetidspunktet. Avløpsrørene er av plast. Rommet har gulvtoalett med synlig sisterne og dusjkabinett. Vinyl på gulv våtromstapet på vegg og malte himlingsplater. Dusjkabinett.

Vaskerom Kjelleretasje
Beskrivelse: Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og inneholder en eldre oljefyr som ikke er i bruk, sluk i gulvet, varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Toalett (ikke våtrom)
Beskrivelse: Rommet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og malte takplater. Det er installert et gulvmontert toalett med synlig sisterne, og en servant.

Innvendige overflater
Beskrivelse: Denne vurderingen omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er behandlet under egne punkter. Den gir en helhetlig beskrivelse av overflatenes tilstand med fokus på slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Kjøkken
Beskrivelse: Kjøkkenet er fra byggeåret og består av fastmontert innredning med slette fronter. Det har underskap og overskap, hvor ventilator er integrert i overskap med utblåsning gjennom vegg. Mellom over- og underskap er det tapetbelagt areal. Kjøkkenet har åpne nisjer til hvitevarer, dobbel oppvaskkum og ett-greps kran. Benkeplate er montert over underskapene.

Etasjeskiller og gulv på grunn
Beskrivelse: Etasjeskilleren mellom kjelleren, hovedetasje og loft er av bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre, Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Innvendige trapper
Beskrivelse: Det er etablert en L-formet trapp som går fra kjeller opp til hovedplan, og videre fra hovedplan opp til loft. L trapp til kjeller.

Ildsteder og skorsteiner
Beskrivelse: Oljevarmeanlegg er montert i kjeller, men ikke i bruk. Teglpipe er tilstede med montert feieluke. Ildsted er ikke installert.

Loft (innredet og uinnredet)
Beskrivelse: Loftet består av innredet areal. Det er loftstue med teppe- og vinylbelegg på gulv, malt takplate i himling, og vegger med tapet og eldre veggplater. Det finnes også bad og soverom i loftsetasjen. Fra loftet er det utgang til terrasse.

Rom for varig opphold
Beskrivelse: Oppholdsrommene omfatter stue, soverom og andre rom for varig opphold. Planløsningen vurderes som funksjonell og i tråd med boligens opprinnelige utforming, og inneholder nødvendige rom for en boenhet.

Radon
Beskrivelse: Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggteknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

Geologiske forhold
Beskrivelse: Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte 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.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Beskrivelse: Boligen har installert varmepumpe luft til luft. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt nett. Vannrør er av typen kobbe. Avløpsrør består av PVC, støpejern og eldre løsninger. Vannmåler og stoppekran er montert.

Elektrisk anlegg
Beskrivelse: Elektrisk anlegg er fra 1955 og består av åpent ledningsnett og skrusikringer. Stikkontakter og brytere er av eldre type.

Branntekniske forhold
Beskrivelse: Brannvarslere: Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje. Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Slokkeutstyr: Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet. Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver. Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter. Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A. Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Innbo og løsøre
Hvitevarer, innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i salget. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.

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 en bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som er ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiforbruket vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Varmepumpe og øvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 152,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele 2025 - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke har vært i bruk det siste året.

Ved økt bruk må det påregnes høyere kommunale avgifter som følge av økt forbruk av vann m.m.

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen adkomst må påregnes.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 270,- pr. 01.01.2025. Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 628 962,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 515 848,- 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. Dersom formuesverdien overstiger markedsverdien, kan du kreve å få satt ned formuesverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Sparebank1. Polisenr: 15226450

TV/Internett/Bredbånd

Ukjent. Interessenter bes undersøke dette på egenhånd.

Ifølge Telenors nettside kan fiber leveres til boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 644 kvm (Eiertomt)

Tomta ligger i skrående terreng med opparbeidet adkomst og noe gressplen.

Det registreres behov for vedlikehold. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Adkomst til Brattlia via Skogenveien fra FV 855.

Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott beliggenhet i Finnfjordbotn med kort vei til skole, barnehage, fritidsaktiviteter og byfasiliteter på Finnsnes. Her bor du tett på naturen med lysløype og turstier like i nærheten.

Finnfjordmarka byr på flotte skiløyper om vinteren og fine turmuligheter om sommeren, blant annet til Abborvatnet med gapahuk og lavvo. Området gir også tilgang til lengre turer mot Svartfjellet via Kringlevannet – et flott utgangspunkt

for friluftsliv året rundt. På Finnsnes finner du arbeidsplasser, kollektivknutepunkt og handelslokaler for daglige gjøre mål.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med enebolig.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass "Finnfjordbotn" ligger innen 3 minutters gange med bussforbindelse til Finnsnes. Gangavstand til Senja videregående skole. Finnsnes hurtigbåtterminal ligger under 10 minutter unna med daglige avganger med buss og båt til Tromsø i nord og Harstad i sør. Flybuss til nærmeste lufthavn på Bardufoss på ca. 40 minutter. Se mer informasjon på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for nærmere ruteinformasjon og planlegg reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager

Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Ferdinand barnehage (1-5 år)
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Silsand barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggeår: Det fremkommer av eiendommens matrikkelbrev at boligen ble tatt i bruk i 1955.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen fra byggeår. Det er oppgitt byggeår 1955 for boligen, kommunens arkiver er ofte mangelfulle i perioden før plan- og bygningslovens inntreden i 1965. På grunn av manglende byggegodkjente tegninger kan ikke megler vurdere om dagens bruk for opprinnelig del av boligen er i henhold til gitte godkjenninger.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg (soverom, bad, wc) i 1.etasje datert 29.03.1990. Disse stemmer med dagens bruk. Tiltaket mangler ferdigattest/brukstillatelse.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Sjå til bolig er oppført på naboeiendommen som eies av selgeren av denne eiendommen.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Vei: Det er i dag to adkomster til eiendommen. Den ene, på venstre side av boligen sett forfra, ligger på egen tomt og har avkjørsel fra offentlig vei. Denne veien går videre opp til Brattlia 56 (gnr. 46, bnr. 13), som har tinglyst veirett over eiendommen. Den andre adkomsten går over hovedbølet/Brattlia 56 (gnr. 46, bnr. 13) uten tinglyst veirett.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og omfattes av Reguleringsplan for Finnfjordbotn (plan-ID 61). I planen er det avsatt et område til gangvei som berører nedre del av tomten, anslått til ca. 16 m². Dette innebærer at det på sikt kan bli etablert en offentlig gangvei over denne delen av eiendommen. Kjøper må være kjent med og akseptere at deler av tomten kan bli berørt dersom gangveien blir etablert i tråd med reguleringsplanen. Kjøper overtar eiendommen med ansvar og risiko for dette forholdet. Se vedlagt reguleringsplankart. Dette er en eldre reguleringsplan og at ny kommuneplan under arbeid som kan medføre endringer i reguleringsmessige forhold for området. Reguleringsplanen kan utleveres ved forspørsel hos megler, eller ved å besøke Senja kommune sine nettsider.

Konsesjon

Ingen konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/46/66:
27.08.1955 - Dokumentnr: 401741 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:46 Bnr:13
Servitutten kan utleveres på forespørsel hos megler.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Megler gjør oppmerksom på følgende forhold:
- Eiendommen selges fra dødsbo av en fullmektig selger som ikke har kjennskap til eiendommen.
- Det er avsatt areal til gangvei over nedre del av tomten, jf. gjeldende reguleringsplan. Les mer under punktet "Regulerings- og arealplaner".
- Det er nedgravd oljetank på eiendommen, les mer under punktet "Oppvarming" og "Offentligrettslig pålegg".
- Det vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse. Kjøper overtar innbo og løsøre.

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Oljetanker
Nedgravd oljetank er ikke i bruk. Mangler dokumentasjon på tilstand og sanering. Ikke fjernet eller sanert i henhold til forurensningsforskriften.
Årsak / Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan tyde på at tanken ikke er kontrollert eller sanert. Risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann. Kan medføre ansvar og kostnader ved eierskifte eller ved pålegg fra kommune/miljømyndigheter.
Anbefalt tiltak: Tanken må lokaliseres og fjernes eller saneres i henhold til kapittel 1 i forurensningsforskriften. Det skal innhentes fagkyndig hjelp for vurdering og utførelse. Saneringsattest skal dokumenteres og oppbevares.
Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Fjerning/sanering av oljetank: kr 25 000 – 45 000, avhengig av størrelse, lokalisering og grunnforhold.

Drenering og fuktsikring
Fuktmålinger viser inntrengning fra terreng. Manglende dokumentasjon eller kartlegging av drenering/fuktsikring. Overvann ledes mot bygningen.
Årsak / Konsekvens: Manglende eller defekt drenering fører til vannansamling mot grunnmur. Feil fall på terreng leder vann mot bygningen. Økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller. Potensielt dårlig inneklima og skader på bygningskonstruksjon.
Anbefalt tiltak: Etablering av ny drenering rundt bygningen. Etablering av korrekt fall på terreng bort fra bygningen. Montering av fuktsperre og eventuell isolering av grunnmur. Dokumentasjon og kartlegging av utførte tiltak.
Estimert kostnad: 150 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Total kostnad: For en enebolig (omtrentlig 40– 60 løpemeter), 80 000 – 210 000 kr, avhengig av grunnforhold, adkomst og valgt løsning.

Vinduer og ytterdører
Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer. Vinduer er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Dører er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Svertesopp i ramme eller karm. Manglende oppbrett i ender av beslag. Slitasje på hengsler og lås. Kuldeinnslag eller trekk. Dårlig tetting mot karm eller terskel. Råte eller deformasjon i dørblad/karm. Dårlig isolasjonsevne (lav U-verdi).
Manglende eller defekt beslag. Kondens mellom glasslag (isolerglass).
Årsak / Konsekvens: Alder og slitasje ? redusert funksjon og isolasjonsevne. Feil detaljer og beslag ? fare for vanninntrenging og råte. Svertesopp og kondens ? indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon. Kuldeinnslag og trekk ? økt energiforbruk og redusert komfort. Råte og deformasjon ? svekket sikkerhet og funksjon.
Anbefalt tiltak: Alder og slitasje ? redusert funksjon og isolasjonsevne. Feil detaljer og beslag ? fare for vanninntrenging og råte. Svertesopp og kondens ? indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon. Kuldeinnslag og trekk ? økt energiforbruk og redusert komfort. Råte og deformasjon ? svekket sikkerhet og funksjon.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Ved f.eks. 10 enheter: kr 80.000–150.000 totalt. Pris inkluderer demontering, nye produkter, montering og tilpasning.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Rekkverk har skader eller deformasjoner som svekker stabiliteten. Mangelfull eller løs innfesting av rekkverk. Åpninger i rekkverk overstiger 100 mm. Slitasje på overflatebelegg. Lekkasjer ved overgang til husvegg.
Årsak / Konsekvens: Skader/deformasjoner på rekkverk kan skyldes alder,

værpåkjenninger eller mekanisk påvirkning. Løs innfesting kan føre til redusert sikkerhet og fare for fall. For store åpninger i rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn. Slitasje på overflatebelegg kan føre til vanninntrenging og redusert levetid på underliggende konstruksjon. Lekkasjer ved overgang til husvegg kan gi fuktskader i veggkonstruksjonen og føre til mugg/råte.
Anbefalt tiltak: Etterse og forsterk eller skift ut skadde og deformerte deler av rekkverket. Sikre eller bytt ut løs innfesting for å oppnå tilstrekkelig stabilitet. Ettermonter vertikale spiler eller annen sikring for å redusere åpninger til under 100 mm. Forny eller reparer overflatebelegg for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Undersøk og utbedre overgang mellom terrasse/balkong og husvegg for å hindre lekkasjer.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Total kostnad (anslag for 25 m² terrasse med 20 m rekkverk): Ca. 90 000 – 140 000 kr inkl. mva og arbeid.

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Ingen lufting av konstruksjoner. Manglende eller feil oppbygget fall (skal ha fall mot sluk eller renne).
Årsak / Konsekvens: Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på konstruksjonen. Feil fall fører til vannansamling, som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner og rom.
Anbefalt tiltak: Demontere eksisterende dekke og konstruksjon for å avdekke skadeomfang. Etablere korrekt fall mot sluk eller renne (minimum 1:100 anbefales). Etablere tilstrekkelig lufting i konstruksjonen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Montere ny, korrekt oppbygget terrasse- eller balkongkonstruksjon med godkjente materialer og membranløsninger.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: For en terrasse/balkong på f.eks. 15 m²: Totalt ca. 45 000 – 75 000 kr, avhengig av tilkomst, materialvalg og kompleksitet.

Renner og nedløp
Manglende takrenner. Vannsprut mot fasade eller grunnmur. Nedløp som ikke er tilkoblet drenering. Lekkasjer i skjøter eller koblinger.
Årsak / Konsekvens: Manglende takrenner fører til ukontrollert vannavrenning. Vannsprut kan skade fasade og føre til fukt i grunnmur. Nedløp uten tilkobling til drenering kan gi vannansamling ved grunnmur. Lekkasjer kan føre til vannskader og frostspreng.
Anbefalt tiltak: Montere nye takrenner og nedløp med korrekt dimensjonering. Sikre at nedløp kobles til godkjent dreneringssystem. Skifte ut skjøter og koblinger med lekkasjer. Kontrollere og tilpasse fall og festemateriell.
Estimert kostnad: 70 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Ca. kr 40 000 – 70 000 for komplett utskifting av takrenner og nedløp på en enebolig, inkludert tilkobling til drenering. (Pris avhenger av byggets størrelse, adkomst og materialvalg.)

Beslag
Beslaget er bøyd eller revet løs på grunn av snøras eller isdannelse. Dårlig tetting i skjøter eller overganger mot takrenne. Beslag ved takfot eller overgang til takrenne er ikke montert.
Årsak / Konsekvens: Snø og is har skapt mekanisk belastning som har deformert eller løsrevet beslag. Manglende eller dårlig utførte skjøter gir risiko for vanninntrenging. Ufullstendig montering ved takfot kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Anbefalt tiltak: Snø og is har skapt mekanisk belastning som har deformert eller løsrevet beslag. Manglende eller dårlig utførte skjøter gir risiko for vanninntrenging. Ufullstendig montering ved takfot kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Estimert kostnad: 15 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting og montering av beslag: kr 15 000 – 30 000, avhengig av lengde, tilkomst og kompleksitet.

Rom under terreng Overflater - Gulv
Slitt belegg. Fuktskader. Råteskader.
Årsak / Konsekvens: Slitasje skyldes lang brukstid og manglende vedlikehold. Fuktskader kan komme fra lekkasjer, kondens eller manglende fuktsperre. Råte oppstår som følge av langvarig fuktpåvirkning og kan svekke konstruksjonen. Risiko for dårlig inneklima og helseplager. Kan føre til ytterligere skade på underliggende konstruksjon.
Anbefalt tiltak: Utskifting av hele gulvkonstruksjonen anbefales.
Estimert kostnad: 150 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av gulv inkl. fuktsanering og nytt belegg: ca. kr 1.500 – 3.000 per m^2, avhengig av materialvalg og skadeomfang.

Rom under terreng Overflater - Vegger
Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje. Sopp og råte. Overflateslitasje – nedslitt maling. Råte eller sopp bak overflater (ofte skjult). Misfarging eller skjolder fra fukt. Riss i maling, puss eller sparkel.
Sprekkdannelser i vegg.
Årsak / Konsekvens: Lang eksponering for fukt og manglende vedlikehold. Nedbrutt maling og puss gir redusert beskyttelse. Skjulte fuktskader kan føre til strukturelle problemer. Sopp og råte kan spre seg og svekke konstruksjonen. Estetisk forringelse og dårlig inneklima.
Anbefalt tiltak: Utskifting av veggoverflater og underliggende skadet materiale.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: ca. 1.200 – 2.000 kr/m^2 (inkl. riving, utbedring og ny overflate).

Rom under terreng Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Råte. Fuktskader.
Årsak / Konsekvens: Langvarig fuktpåvirkning, sannsynligvis grunnet lekkasjer eller mangelfull ventilasjon. Manglende eller sviktende fuktsikring. Redusert bæreevne og sikkerhet i konstruksjonen. Risiko for spredning av råte og muggsopp. Dårlig inneklima og helserisiko.
Anbefalt tiltak: Utskifting av bygningsdel er nødvendig.
Estimert kostnad: 250 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 3.000–6.000 per m^2, avhengig av omfang, tilgjengelighet og valg av materialer. Utskifting av tilfaregulv, himling og vegger inkl. sanering og ny oppbygging: kr 250.000 – 400.000, avhengig av omfang og materialvalg.

Rom under terreng Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Det er utilstrekkelig ventilasjon i rom som brukes til varig opphold.
Årsak / Konsekvens: Manglende eller dårlig fungerende ventilasjonsanlegg. Kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og ubehag for brukere. Økt risiko for helseplager og redusert bokomfort.
Anbefalt tiltak: Utskifting av eksisterende ventilasjonsløsning med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikre tilstrekkelig luftmengde i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17). Utføre prosjektering og montering av nytt anlegg av fagperson.
Estimert kostnad: 60 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg: ca. kr 150.000 – 250.000,- for en enebolig. Mekanisk avtrekk med veggventiler: ca. kr 60.000 – 120.000,-.

Bad Hovedetasje Overflater - Gulv

Overflaten viser tydelige tegn på slitasje og aldring. Materialet har passert sin forventede tekniske levetid. Våtrom mangler sluk. Det er ikke etablert krav eller løsning som sikrer at lekkasjevann føres til sluk. Gulv har ikke tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Feil utførelse rundt terskel (manglende oppkant eller tetting).
Årsak / Konsekvens: Årsak: Aldring og slitasje over tid, samt mangelfull eller feilaktig utførelse ved bygging.
Konsekvens: Økt risiko for vannskader, fuktskader og muggdannelse. Redusert brukervennlighet og hygienisk standard.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av gulvkonstruksjonen i våtrommet.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

Bad Hovedetasje Overflater - Vegger
Åpne eller ujevne skjøter observert. Materialet har passert sin forventede tekniske levetid. Baderomsplater er ikke montert i henhold til produsentens montasjeanvisning.
Årsak / Konsekvens: Feil eller mangelfull montering kan skyldes ufaglært arbeid eller manglende etterlevelse av montasjeanvisning.
Åpne skjøter kan føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon. Overskredet levetid øker risikoen for svikt i materialet og fuktskader.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av veggkonstruksjon i våtrommet.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av baderomsplater inkl. arbeid og materialer: kr 40 000 – 70 000 (Avhenger av størrelse på bad, valg av materialer og tilkomstforhold)

Bad Hovedetasje Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membranens alder har passert forventet teknisk levetid. Membran har synlige brudd, sprekker eller hull. Alder overstiger forventet levetid. Feil eller manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.
Årsak / Konsekvens: Aldring og slitasje over tid. Mekanisk skade eller feil ved utførelse. Manglende vedlikehold eller feilmontering. Risiko for vannlekkasjer og fuktskader. Økt fare for råte, mugg og skade på tilstøtende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av membran og tettesjikt.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av membran og tilhørende komponenter: kr 80 000 – 150 000, avhengig av størrelse på våtrom, tilkomst og valg av materialer.

Bad Hovedetasje Avløp og vannrør
Feil fall på avløp. Vann og avløp føres inn i tilstøtende toalett og ned gjennom gulv. Ujevn temperatur og treg regulering av vannet. Det er registrert eiring (korrosjon) på kobberrør. Misfarget vann. Lavt vanntrykk.
Årsak / Konsekvens: Feil fall på avløp kan skyldes dårlig utførelse eller setningsskader. Kan føre til tilbakeslag og luktproblemer. Vann og avløp gjennom gulv tyder på manglende tetting eller feil i rørføring. Risiko for fuktskader. Ujevn temperatur og treg regulering kan skyldes defekte blandebatterier eller termostatventiler. Korrosjon på kobberrør indikerer aldring eller påvirkning fra vannkvalitet. Kan føre til lekkasjer. Misfarget vann kan komme fra rust, korrosjon eller avleiringer i rørsystemet. Lavt vanntrykk kan skyldes tette rør, lekkasjer eller feil i hovedtilførsel.
Anbefalt tiltak: Utskifting av hele vann- og avløpssystemet i berørt område.
Estimert kostnad: 50 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Ca. kr 40 000 – 70 000. Avhenger av størrelse på bad, tilkomst, og om det kreves åpning av vegger/ gulv.

Bad Hovedetasje Ventilasjon
Det er ikke fungerende avtrekk på våtrom. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.
Årsak / Konsekvens: Manglende eller defekt vifte/avtrekkssystem. Tette ventiler eller manglende tilluft. Risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima. Økt slitasje på overflater og konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Installere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning.
Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 25 000 – 45 000, avhengig av løsning og tilkomst.

Bad Kjelleretasje Overflater - Gulv
Gulv er teknisk utlevd. Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt. Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av gulv i våtrommet.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

Bad Kjelleretasje Overflater - Vegger
Vegger er teknisk utlevd. Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt. Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av vegg i våtrommet.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av baderomsplater inkl. arbeid og materialer: kr 40 000 – 70 000 (Avhenger av størrelse på bad, valg av materialer og tilkomstforhold)

Bad Kjelleretasje Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav. Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.
Årsak / Konsekvens: Eldre utførelse og materialer som ikke tilfredsstiller dagens standard. Slitasje over tid, mulig feilmontering eller manglende vedlikehold. Risiko for vannskader, muggdannelse og kostbare reparasjoner.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av membran i våtrommet.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Totalrenovering av våtrom med nytt tettesjikt: kr 100.000 – 150.000 (Avhenger av størrelse, materialvalg og kompleksitet)

Bad Kjelleretasje Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.

Årsak / Konsekvens: Dårlig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader over tid, samt dårlig inneklima.
Anbefalt tiltak: Installere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning. Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.
Estimert kostnad: 15 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

Bad Kjelleretasje Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Fuktskader registrert.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Typiske årsaker kan være utettheter i overgang mellom konstruksjoner, eller kapillærsug fra grunn.
Konsekvens: Redusert bæreevne, risiko for mugg- og råteskader, samt forringet inneklima.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting av skadet bygningsdel. Det er synlige installasjoner, og det vurderes ikke som nødvendig med hulltaking.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 50.000 – 200.000,- (Avhenger av skadeomfang, størrelse på rom, og valg av materialer.)

Bad Loftsetasje Overflater - Gulv
Overflaten viser tydelige tegn på slitasje og aldring. Materialet har passert sin forventede tekniske levetid. Våtrom mangler sluk. Manglende fall mot sluk (hele gulvet).
Årsak / Konsekvens: Langvarig bruk uten vedlikehold har ført til nedbrytning av materialet. Manglende sluk og fall kan føre til vannansamling og fuktskader. Økt risiko for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner. Kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko ved bruk av våtrommet.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av gulv i våtrommet.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

Bad Loftsetasje Overflater - Vegger
Materialvalg vurderes som lite egnet for fuktutsatt område. Åpne eller ujevne skjøter observert. Fugene i overganger fremstår som mangelfulle eller skadet. Riss og sprekker registrert i overflater. Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Årsak / Konsekvens: Feil materialvalg i våtsoner kan føre til fuktopptak og skader i underliggende konstruksjon. Dårlige skjøter og fuger gir risiko for vanninntrengning. Riss og sprekker kan være tegn på bevegelse i konstruksjonen eller aldring av materialet. Økt risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av vegg i våtrommet.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av våtromsvegg inkl. arbeid og materialer: kr 40 000 – 70 000 (Avhenger av størrelse på bad, valg av materialer og tilkomstforhold)

Bad Loftsetasje Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav. Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.
Årsak / Konsekvens: Aldring og slitasje over tid har svekket materialets funksjon. Risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Potensielt store følgeskader på

tilstøtende konstruksjoner og innredning.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av membran i våtrommet.
Estimert kostnad: 100 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Totalrenovering av våtrom med nytt tettesjikt: kr 100.000 – 150.000 (Avhenger av størrelse, materialvalg og kompleksitet)

Bad Loftsetasje Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.
Årsak / Konsekvens: Dårlig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader over tid, samt dårlig inneklima.
Anbefalt tiltak: Installere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning.
Estimert kostnad: 15 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

Vaskerom Kjelleretasje Overflater - Gulv
Påvist fuktskade – tegn til fukt i konstruksjonen. Flere synlige sprekker i betongoverflaten. Synlig slitasje i betongoverflaten. Rommet er ikke bygget som våtrom. Fuktskader på overflaten.
Årsak / Konsekvens: Fuktskade kan skyldes lekkasje, kondens eller kapillærsug fra underliggende konstruksjon. Sprekker og slitasje tyder på aldring, bevegelser i konstruksjonen eller manglende overflatebehandling.
Manglende våtromsstandard øker risiko for fuktskader og reduserer levetid.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting av overflater gulv.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

Vaskerom Kjelleretasje Overflater - Vegger
Mindre skader – småskader som riss, hakk eller avskallinger. Slitte overflater – synlig slitasje og nedbrytning. Eldre overflater – materialene har nådd høy alder. Rommet er ikke bygget som våtrom. Fuktskader på overflaten.
Årsak / Konsekvens: Alder og bruk har ført til naturlig slitasje og småskader. Manglende våtromsstandard gir økt risiko for fuktskader. Fuktinntrengning kan føre til mugg, lukt og ytterligere nedbrytning av materialer.
Estetisk forringelse og mulig helserisiko ved langvarig fukt.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting av overflater vegg.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Utskifting av veggoverflater inkl. fuktsikring og oppgradering til våtromsstandard: ca. kr 40 000 – 80 000, avhengig av rommets størrelse og materialvalg.

Vaskerom Kjelleretasje Overflater - Himling
Mindre skader – småskader som riss, hakk eller avskallinger. Slitte overflater – synlig slitasje og nedbrytning. Eldre overflater – materialene har nådd høy alder. Rommet er ikke bygget som våtrom.
Årsak / Konsekvens: Naturlig aldring og bruk over tid. Manglende vedlikehold kan ha forsterket slitasjen. Estetisk forringelse og mulig redusert funksjon. Økt risiko for fukt- og luktproblemer ved feil bruk som våtrom.
Anbefalt tiltak: Utskifting av himling anbefales for å oppnå tilfredsstillende teknisk og visuell standard.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 25 000 – 50 000 per m^2, avhengig av størrelse, materialvalg og kompleksitet.

Vaskerom Kjelleretasje Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Rommet er ikke bygget som våtrom. Det er registrert forhøyet fuktverdi i konstruksjonen. Våtsone vegg er ikke etablert. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann. Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann. Konstruksjonen er ikke sikret med membran.
Årsak / Konsekvens: Manglende våtromsoppbygging gir risiko for fuktskader. Uten membran og oppkant kan vann trenge inn i konstruksjonen. Forhøyet fukt kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Økt risiko for skade på tilstøtende rom og bygningsdeler.
Anbefalt tiltak: Utskifting av hele konstruksjonen og oppbygging som godkjent våtrom.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: kr 50.000 – 100.000 (Avhenger av metode for fjerning, type membran og kompleksitet i rommet)

Vaskerom Kjelleretasje Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende eller feil dimensjonert ventilasjonssystem, eller blokkert luftespalte.
Konsekvens: Økt fuktbelastning, risiko for mugg- og soppdannelse, dårlig inneklima og potensielle skader på bygningsmaterialer.
Anbefalt tiltak: Etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til TEK17. Sikre lufttilførsel via spalte under dør eller annen form for tilluft. Vurdere balansert ventilasjon dersom det er aktuelt for bygningens helhetlige energistyring.
Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

Toalett (ikke våtrom) Ventilasjon
Det mangler mekanisk avtrekk på toalettrom. Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i toalettrommet.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende ventilasjonsinstallasjon eller defekt avtrekksvifte.
Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, luktproblemer, økt fuktbelastning som kan føre til muggdannelse og skader på overflater og konstruksjoner over tid.
Anbefalt tiltak: Installere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17). Sikre tilførsel av friskluft, enten via spalteventiler eller balansert ventilasjon.
Kontrollere og eventuelt oppgradere eksisterende ventilasjonssystem for å sikre god luftutskiftning.
Estimert kostnad: 25 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig ventilasjon. Mangler tilluft i oppholdsrom. Ikke fungerende avtrekk bad. Manglende tilstrømning.
Årsak / Konsekvens: Manglende mekanisk ventilasjon eller feil i eksisterende system. Dårlig luftkvalitet og fuktproblemer, spesielt på bad. Økt risiko for mugg og kondens. Ubehagelig inneklima og redusert komfort.
Anbefalt tiltak: Installere mekanisk avtrekk eller forbedre ny ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning.
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimat: kr 50.000 – 100.000 (Avhenger av

størrelse på bolig, antall våtrom og kompleksitet i installasjon.)

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg er fra 1955 og består av åpent ledningsnett og skrusikringer. Stikkontakter og brytere er av eldre type.
Sjekkliste for det elektriske anlegget, Spørsmål til eier eller eiers representant:
1 Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? Info mangler.
2 Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Info mangler
3 Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999? Info mangler
4 Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?
5 Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Info mangler
6 Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Info mangler
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.) Info mangler
8 Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Nei
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? Info mangler
11 Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? Skap mangler
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. Ja
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget: Elektrisk anlegg fra 1955 med åpent ledningsnett og skrusikringer – utdatert. Eldre stikkontakter og brytere – teknisk foreldet og slitt. Manglende dokumentasjon – lav sporbarhet og usikker historikk. Potensielt ufaglært arbeid – risiko for varmgang og uisolerte koblinger. Kursfortegnelse stemmer ikke med sikringer – svekket oversikt og kontroll. Visuelle mangler og defekter – tegn på behov for oppgradering.
Årsak / Konsekvens: Alder og teknologi: Anlegget er ikke tilpasset dagens krav til sikkerhet og kapasitet.
Slitasje og teknisk foreldelse: Øker risiko for funksjonssvikt og brannfare.
Manglende dokumentasjon: Vanskelig å vurdere tilstand og utført arbeid.
Sikkerhetsrisiko: Mulig livsfare ved feil eller varmgang.
Manglende samsvar: Vanskelig å utføre trygg feilsøking og vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Utfør utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
Ved TG3: Utskifting av hele det elektriske anlegget anbefales. Etabler nytt anlegg med skjult ledningsnett, automatsikringer og dokumentert kursfortegnelse. Bruk kun godkjente fagfolk med relevant kompetanse.
Estimert kostnad: 150 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad: kr 150 000 – 250 000, avhengig av omfang og kompleksitet.

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget:
1 Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Nei
2 Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Nei
3 Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ja
4 Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht.

forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ja
5 Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. Ikke relevant
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 vindusrømning iht. forskrift. Ikke relevant
8 Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? Ikke relevant
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget: Manglende røykvarsler i henhold til forskrift. Manglende brannslokkingsutstyr. Manglende røykvarsler i rømningsvei.
Årsak / Konsekvens: Installere røykvarslere i alle oppholdsrom og rømningsveier iht. TEK17. Anskaffe og montere godkjent brannslokkingsutstyr (pulverapparat eller husbrannslange). Fremskaffe og oppdatere dokumentasjon på brannsikkerhet (FDV, samsvarserklæringer, tegninger).
Anbefalt tiltak: Installere røykvarslere i alle oppholdsrom og rømningsveier iht. TEK17. Anskaffe og montere godkjent brannslokkingsutstyr (pulverapparat eller husbrannslange). Etablere godkjente rømningsveier fra kjeller og 2. etasje, inkludert tilrettelagt vindusrømning der aktuelt. Etablere branncellebegrensende konstruksjoner mot andre bruksenheter og rømningsveier. Fremskaffe og oppdatere dokumentasjon på brannsikkerhet (FDV, samsvarserklæringer, tegninger).
Estimert kostnad: 50 000,-
Kommentar til estimert kostnad: Oppgradering av branntekniske anlegg og rømningsveier: Ca. kr 50 000 – 150 000, avhengig av boligtype, antall etasjer og omfang av tiltak.

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

Terrengforhold
Flatt terreng på baksiden av boligen. Manglende fall bort fra grunnmur. Overvann samler seg ved grunnmur.
Årsak / Konsekvens: Terrenget er ikke tilstrekkelig planert for å lede vann bort. Risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller. Økt belastning på dreneringssystemet. Potensielt redusert levetid på konstruksjoner nær bakkenivå.
Anbefalt tiltak: Etablering av fall på terreng bort fra grunnmur (minst 1:50 anbefalt). Oppbygging av terreng med jordmasser eller drenerende masser. Vurder etablering av drensrenner eller overflatevannshåndtering. Kontroll av eksisterende drenering for kapasitet og funksjon.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materiale, utførelse eller tilstand for stikkledningene.
Årsak / Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere levetid og risiko for lekkasjer eller tilbakeslag. Økt usikkerhet ved eierskifte og ved fremtidig vedlikeholdsbehov. Potensiell risiko for uforutsette kostnader ved feil eller lekkasjer.
Anbefalt tiltak: Innhent dokumentasjon fra kommunen, tidligere eiere eller entreprenør dersom mulig. Gjennomfør en tilstandsvurdering med rørinspeksjon (for eksempel med kamera) for å avdekke eventuell skade eller slitasje. Etabler dokumentasjon for fremtidig vedlikehold og eierskifte.

Grunnmur
Dårlig utførte reparasjoner eller lapping. Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg. Fuktgjennomslag eller vanninntrengning. Sprekkdannelser i mur eller betong.

Årsak / Konsekvens: Dårlig reparasjon kan skyldes manglende fagkompetanse eller bruk av feil materialer ? kan føre til videre nedbrytning. Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg ? gir risiko for luftlekkasjer og vanninntrengning.
Fuktgjennomslag kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Sprekker i mur/betong kan svekke konstruksjonen og gi vanninntrengning.
Anbefalt tiltak: Fjerne og erstatte dårlige reparasjoner med fagmessig utført arbeid. Forbedre tilslutning mellom grunnmur og vegg med egnet tettemateriale. Utføre dreneringstiltak og fuktsikring utvendig. Reparere sprekker med egnet mørtel eller injeksjon, avhengig av sprekkens karakter.

Yttervegg - Konstruksjon
Dårlig utførte overganger og detaljer. Dårlig tilslutning mot tak eller grunnmur. Feil eller manglende lufting bak kledning. Sprekkdannelser i puss eller mur. Dårlig eller manglende isolasjon.
Årsak / Konsekvens: Dårlige overganger og tilslutninger kan skyldes mangelfull prosjektering eller utførelse, og gir risiko for vanninntrenging. Manglende lufting fører til fuktopphopning bak kledning, som gir grobunn
for sopp og råte. Sprekker i puss/mur kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller frostskader, og gir fare for vanninntrengning. Manglende isolasjon gir dårlig inneklima og økte energikostnader.
Anbefalt tiltak: Forbedre overganger og tilslutninger mot tak og grunnmur med korrekt utførte beslag og tetting. Etablere korrekt lufting bak kledning (luftespalte og ventiler). Reparere eller erstatte skadet puss/mur med elastisk og frostbestandig materiale. Etterisolere yttervegg ved behov, enten innvendig eller utvendig.

Yttervegg - Kledning
Flassing eller avskalling av maling på kledning. Manglende dryppnese eller vannavvisende detaljer på kledning. Manglende vedlikehold og dokumentasjon av kledning. Misfarging eller algevekst. Feil eller manglende skjøter og overlapp. Feil avslutning mot grunnmur eller tak. Manglende eller feilmontert luftespalte bak kledningen.
Årsak / Konsekvens: Flassing av maling skyldes ofte manglende vedlikehold, feil type maling eller fuktinntrengning. Kan føre til råte og redusert levetid.
Manglende dryppnese gir økt vannoppsug og fuktbelastning, som kan føre til skader i treverket. Manglende vedlikehold gir økt risiko for sopp, alger og strukturelle skader. Misfarging/alger indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon. Feil skjøter/overlapp kan gi vanninntrengning og deformasjon. Feil avslutning mot grunnmur/tak kan gi vanninntrengning og kuldebroer. Manglende luftespalte hindrer uttørking og gir økt risiko for råte.
Anbefalt tiltak: Skrap og mal på nytt med egnet maling og riktig forarbeid. Ettermonter dryppnese og vannavvisende detaljer. Etabler rutinemessig vedlikeholdsplan og dokumentasjon. Vask og behandle kledning mot alger og sopp. Reparer skjøter og overlapp med korrekt utførelse. Forbedre avslutning mot grunnmur og tak med tette og vannavvisende løsninger. Kontroller og etabler korrekt luftespalte bak kledningen.

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Manglende vedlikehold eller overflatebehandling.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig slitasje over tid, eksponering for vær og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Økt risiko for vanninntrenging, frostspreng, og forringelse av materialer. Kan føre til glatte flater og redusert brukssikkerhet.
Anbefalt tiltak: Rengjøring og fjerning av begroing. Påføring av egnet overflatebehandling (impregnering eller maling, avhengig av materiale). Kontroll av fall og drenering for å sikre bortledning av vann. Eventuelt punktreparasjon av

skader eller sprekker.

Takkonstruksjon
Tilkomsten til kaldloftet er begrenset, noe som gjør det vanskelig å kontrollere hele loftet. Feil utført takgjennomføringer (pipe, ventilasjon). Mindre fukt registrert. Manglende snø- og vindlastberegning. Feil utført overgang mellom tak og vegg. Dårlig eller manglende lufting av takkonstruksjon. Manglende eller feilmontert dampsperre.
Årsak / Konsekvens: Begrenset tilkomst hindrer inspeksjon og vedlikehold ? risiko for uoppdagede skader. Feil takgjennomføringer kan føre til vanninntrenging ? fuktskader og redusert levetid. Fukt kan skyldes kondens eller lekkasjer ? risiko for mugg og råte. Manglende lastberegning gir usikkerhet om konstruksjonens bæreevne fare ved ekstremvær. Feil overgang tak/vegg gir lekkasjepunkter vanninntrenging og kuldebroer. Dårlig lufting gir kondensproblemer fukt og mugg. Feil dampsperre gir ukontrollert fuktvandring svekket isolasjon og konstruksjon.
Anbefalt tiltak: Etablere bedre tilkomst til kaldloft for inspeksjon og vedlikehold. Utbedre takgjennomføringer med korrekt utførelse og tetting. Kontrollere og forbedre lufting av takkonstruksjonen. Ettermontere eller korrigere dampsperre etter gjeldende standard. Utføre snø- og vindlastberegning for å dokumentere konstruksjonens kapasitet. Utbedre overgang mellom tak og vegg med korrekt beslag og tetting.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Dårlig utførte skjøter og overganger. Slitasje eller aldring av takbelegg. Feil eller manglende overlapp.
Årsak / Konsekvens: Dårlig håndverksmessig utførelse eller manglende vedlikehold. Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen. Redusert levetid på undertak og bærende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Kontroll og utbedring av skjøter og overganger. Reparasjon eller utskifting av skadet eller slitt takbelegg. Sikre korrekt overlapp og tetting i henhold til produsentens anvisninger.

Utstyr på tak
Sprekk eller deformasjon i beslag. Løse eller manglende festemidler. Manglende beslag ved kritiske punkter (pipe, gavl, overgang). Rust eller korrosjon på metallbeslag. Løse eller manglende taksikringsutstyr (stige, gangbane, festepunkter). Manglende eller feilmontert snøfangere.
Årsak / Konsekvens: Sprekk/deformasjon kan skyldes bevegelser i konstruksjonen, temperaturvariasjoner eller alder. Løse/manglende festemidler kan komme av dårlig vedlikehold eller tidligere arbeid. Manglende beslag ved kritiske punkter gir risiko for vanninntrenging og fuktskader. Rust/korrosjon oppstår ved manglende overflatebehandling eller lang eksponering for fukt. Manglende taksikringsutstyr gir økt risiko ved arbeid på tak. Feilmontert snøfangere kan føre til snøras og skade på personer eller eiendom.
Anbefalt tiltak: Skift ut eller reparer deformerte beslag. Etterstram eller erstatt festemidler. Monter beslag ved alle kritiske punkter. Behandle eller bytt ut rustne beslag. Monter eller etterse taksikringsutstyr iht. forskrift.
Monter snøfangere korrekt i henhold til taktype og snølast.

Skorsteiner over tak
Manglende pipehette.
Årsak / Konsekvens: Pipehette kan ha falt av eller aldri blitt montert. Økt risiko for vanninntrenging i pipeløpet. Fare for nedfukting og frostskader. Kan føre til redusert trekk og funksjon i skorsteinen.
Anbefalt tiltak: Monter ny pipehette tilpasset skorsteinens dimensjoner og type. Sørg for korrekt festing og værbestandig utførelse. Vurder samtidig tilstand på øvrige beslag og tetting rundt pipen.

Rom under terreng - Overflater - Himling
Åpninger. Løs tapet. Dårlige overfaller. Skadete overflater.
Årsak / Konsekvens: Åpninger kan skyldes tidligere installasjoner, fukt eller bevegelser i konstruksjonen ? risiko for luftlekkasjer og estetisk forringelse. Løs tapet kan skyldes fukt, dårlig liming eller alder ? gir et ujevnt og lite tiltalende uttrykk. Dårlige/skadete overflater kan være resultat av mekanisk skade, fukt eller slitasje kan føre til ytterligere nedbrytning og redusert verdi.
Anbefalt tiltak: Fjerne løs tapet og overflater med skade. Sparkle og pusse for å jevne ut underlaget. Male eller legge ny overflate (f.eks. ny tapet eller himlingsplater). Tette åpninger med egnet materiale og sikre lufttetthet.

Bad Hovedetasje - Overflater - Himling
Himlingsmaterialet har passert sin forventede tekniske levetid. Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring og langvarig bruk uten utskifting.
Konsekvens: Estetisk forringelse, mulig redusert funksjon og risiko for nedfall eller støvpartikler.
Anbefalt tiltak: Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av himlingkonstruksjonen i våtrommet.

Bad Hovedetasje - Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Komponentene har overskredet forventet teknisk levetid. Funksjonen er fortsatt tilfredsstillende, men med økt risiko for feil.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring og slitasje over tid.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, driftsstans eller redusert funksjon.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.
Anbefalt tiltak: Vurder utskifting av komponenter ved neste vedlikeholdsintervall. Gjennomfør jevnlig kontroll for å oppdage begynnende feil. Planlegg oppgradering til moderne og energieffektive løsninger.

Bad Hovedetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke synlige fuktskader. Måling er gjennomført, og det er ikke avdekket fukt. Synlige installasjoner tilsier at hulltaking ikke er nødvendig.
Årsak / Konsekvens: Ingen tegn til fukt eller skade, men begrenset kontroll uten hulltaking. Risiko for skjulte skader er lav, men ikke helt utelukket.
Anbefalt tiltak: Videre oppfølging ikke nødvendig med dagens funn. Anbefales visuell kontroll ved fremtidige vedlikehold eller ved mistanke om fukt.

Bad Kjelleretasje - Overflater - Himling
Himling er teknisk utlevd. Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.
Anbefalt tiltak: Utskifting av hele himlingen anbefales for å sikre funksjon og estetikk.

Bad Kjelleretasje - Avløp og vannrør
Ingen dokumentasjon på fagmessig utførelse. Eiring (korrosjon) på kobberrør. Rørene er vesentlig eldre enn forventet levetid.
Årsak / Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan tyde på ufaglært arbeid, noe so m øker risikoen for feil og lekkasjer. Korrosjon svekker rørenes styrke og kan føre til lekkasjer eller vannskader. Eldre rør har høyere sannsynlighet for svikt og er ofte ikke i henhold til dagens krav.
Anbefalt tiltak: Utskifting av vann- og avløpsrør anbefales. Arbeidet bør utføres av godkjent rørlegger med dokumentasjon.

Bad Kjelleretasje - Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Komponentene har overskredet forventet teknisk levetid. Funksjonen er fortsatt tilfredsstillende, men med økt risiko for feil.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Normal aldring og slitasje over tid.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.
Anbefalt tiltak: Vurder utskifting av komponenter ved neste vedlikeholdsintervall. Gjennomfør jevnlig kontroll for å oppdage begynnende feil. Planlegg oppgradering til moderne og energieffektive løsninger.

Bad Loftsetasje - Overflater - Himling
Himling er teknisk utlevd. Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt. Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer. Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.
Anbefalt tiltak: Utskifting av hele himlingen anbefales for å sikre funksjon og estetikk.

Bad Loftsetasje - Avløp og vannrør
Ujevn temperatur og treg regulering av vannet Det er registrert eiring (korrosjon) på kobberrør. Lavt vanntrykk.
Årsak / Konsekvens: Ujevn temperatur og treg regulering kan skyldes slitte eller defekte blandebatterier eller termostatventiler. Irr på kobberrør indikerer begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fukt, alder eller dårlig vannkvalitet. Lavt vanntrykk kan skyldes tette rør, lekkasjer eller problemer med hovedinntaket.
Anbefalt tiltak: Kontroll og eventuelt utskifting av blandebatterier og termostatventiler. Vurdering av rørenes tilstand av rørlegger – ved omfattende irr bør deler av rørsystemet skiftes ut. Rens eller utskifting av tette rør og kontroll av vanninntak og trykkreduksjonsventil.

Bad Loftsetasje - Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Komponentene har overskredet forventet teknisk levetid. Funksjonen er fortsatt tilfredsstillende, men med økt risiko for feil.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Normal aldring og slitasje over tid.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.
Anbefalt tiltak: Vurder utskifting av komponenter ved neste vedlikeholdsintervall. Gjennomfør jevnlig kontroll for å oppdage begynnende feil. Planlegg oppgradering til moderne og energieffektive løsninger.

Bad Loftsetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke synlige fuktskader. Måling er gjennomført, og det er ikke avdekket fukt. Synlige installasjoner tilsier at hulltaking ikke er nødvendig.
Årsak / Konsekvens: Ingen tegn til fukt eller skade, men begrenset kontroll uten hulltaking. Risiko for skjulte skader er lav, men ikke helt utelukket.
Anbefalt tiltak: Videre oppfølging ikke nødvendig med dagens funn. Anbefales visuell kontroll ved fremtidige vedlikehold eller ved mistanke om fukt.

Vaskerom Kjelleretasje Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Skader eller slitasje på innredning. Komponentene har overskredet forventet levetid. Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold, kombinert med normal aldring og eksponering for fukt.
Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales. Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset

bruksmiljøet. Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.

Vaskerom Kjelleretasje Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er målt forhøyet fuktnivå i gulv og nedre del av vegg. Ingen synlige fuktskader. Betongvegg gjør hulltaking vanskelig. Ingen fukt avdekket i tilliggende konstruksjoner. Synlige installasjoner er til stede.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Mulig kapillært oppsug fra grunn eller lekkasje fra installasjoner.
Konsekvens: Risiko for skjulte skader i konstruksjonen over tid, som mugg, svekket materialstyrke og innemiljøproblemer.
Anbefalt tiltak: Utfør ytterligere fuktmålinger over tid for å avdekke utvikling. Vurder bruk av fuktfølere for kontinuerlig overvåkning. Kontroller installasjoner for lekkasjer. Ved vedvarende fukt: vurder drenering eller tetting mot grunn.

Toalett (ikke våtrom) Overflater - Gulv
Gulvet viser tegn på slitasje, misfarging og generelle aldringstegn. Overflaten fremstår som nedbrutt, men fortsatt funksjonell.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring, mekanisk belastning over tid, UV-påvirkning og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Estetisk forringelse, redusert brukskomfort og potensiell økt risiko for ytterligere skade ved fortsatt belastning.
Anbefalt tiltak: Vurder full utskifting av gulvbelegg dersom slitasjen er omfattende og påvirker funksjon.
Alternativt: rehabilitering med sliping og overflatebehandling dersom gulvet er av tre og har tilstrekkelig tykkelse. Innfør vedlikeholdsplan med jevnlig rengjøring og beskyttelse mot fukt og mekanisk skade.

Toalett (ikke våtrom) Overflater - Vegger
Veggoverflater har synlig slitasje, misfarging og tegn på aldring. Estetisk svekket, men fortsatt funksjonelle.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring, påvirkning fra sollys, temperaturendringer, mekanisk belastning og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, mulig svekkelse av overflatebehandling og økt behov for vedlikehold.
Anbefalt tiltak: Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflater, inkludert ny maling, tapet eller panel. Ved omfattende slitasje: vurder utskifting av underliggende plateverk eller puss. Etabler vedlikeholdsplan med regelmessig inspeksjon og overflatebehandling.

Toalett (ikke våtrom) Overflater - Himling
Synlig slitasje på himlinger. Misfarging og tegn på aldring. Generell estetisk forringelse.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Naturlig aldring over tid, påvirkning fra fukt, temperaturendringer og støv/forurensning.
Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, potensiell negativ påvirkning på inneklima og brukernes opplevelse av rommet. Ved videre forringelse kan det også oppstå svekkelser i materialets integritet.
Anbefalt tiltak: Utskifting eller full rehabilitering av himlingene med moderne, slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer. Vurdere himlingssystemer med forbedret akustikk og fuktbestandighet dersom det er relevant for bruken av rommet. Samtidig oppgradering av tekniske installasjoner (f.eks. belysning, ventilasjon) dersom disse er integrert i himlingen.

Toalett (ikke våtrom) Sanitærutstyr og innredning
Komponentene har overskredet forventet levetid. Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold,

kombinert med normal aldring og eksponering for fukt. Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.
Anbefalt tiltak: Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales. Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset bruksmiljøet. Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.

Innvendige overflater
Mindre sprekker i overflater. Misfarging på enkelte flater. Generell slitasje. Enkelte bygningsdeler har skader eller er feil utført.
Årsak / Konsekvens: Naturlig aldring og bruk over tid. Feil ved utførelse eller materialvalg. Kan føre til redusert estetisk kvalitet og i noen tilfeller funksjonssvikt. Økt risiko for fuktinntrengning ved sprekker og skader.
Anbefalt tiltak: Overflatebehandling som maling eller sparkling ved mindre avvik. Utbedring av feilutførte detaljer.

Kjøkken Overflater - Gulv
Mindre slitasje og merker i overflaten. Normal bruksslitasje som forventet over tid.
Årsak / Konsekvens: Naturlig aldring og bruk over tid. Kan gi redusert estetisk uttrykk, men påvirker ikke funksjon.
Anbefalt tiltak: Overflatebehandling som sliping og ny lakkering ved behov. Regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge levetid.

Kjøkken Overflater - Vegger
Mindre riss, merker eller slitasje i maling eller tapet. Normal bruksslitasje som ikke påvirker funksjon.
Årsak / Konsekvens: Daglig bruk, møbelkontakt, temperatur- og fuktvariasjoner. Konsekvens: Estetisk forringelse, men ingen funksjonell svekkelse.
Anbefalt tiltak: Overflatebehandling som maling eller tapetsering ved behov. Jevnlig vedlikehold for å bevare estetisk kvalitet.

Kjøkken Overflater - Himling
Mindre slitasje og ujevnheter i overflaten. Normal aldring og bruksprege.
Årsak / Konsekvens: Naturlig slitasje over tid grunnet bruk og aldring. Estetisk forringelse, men ingen funksjonelle mangler.
Kan gi et ujevnt visuelt uttrykk, men påvirker ikke inneklima eller konstruksjon.
Anbefalt tiltak: Overflatebehandling som maling eller sparkling ved behov. Vedlikehold for å opprettholde estetisk standard.

Kjøkken Avløp og vannrør
Manglende vannlås eller feilmontert vannlås. Korrosjon eller rust på kobberrør eller rørdeler. Manglende lekkasjesikring under oppvaskbenk.
Årsak / Konsekvens: Vannlås: Feilmontering kan føre til luktproblemer og redusert funksjon. Korrosjon: Oppstår ofte ved høy fuktighet eller alder, kan føre til lekkasjer. Manglende lekkasjesikring: Øker risikoen for vannskader ved lekkasje fra rør eller koblinger.
Anbefalt tiltak: Monter korrekt vannlås i henhold til gjeldende forskrifter. Vurder utskifting av korroderte kobberrør eller rørdeler. Installer lekkasjesikring under oppvaskbenk, gjerne med vannalarm.

Kjøkken Avtrekk
Avtrekk fungerer, men har høy alder. Synlige tegn til slitasje.
Årsak / Konsekvens: Naturlig aldring og bruk over tid. Risiko for redusert effekt og funksjon. Potensiell økning i fukt og dårlig luftkvalitet.
Anbefalt tiltak: Vurder utskifting ved neste vedlikeholdsintervall. Følg med på funksjon og ytelse – mål luftmengder jevnlig. Rengjør kanaler og vifter for å opprettholde funksjon.

Kjøkken Innredning
Kjøkkeninnredning av eldre dato. Betydelig slitasje på skap og skuffer (riper, misfarging). Hengsler og skuffeskinner fungerer delvis dårlig. Benkeplate med større riper, flekker og skader. Hvitevarer med tegn til slitasje og mindre feil. Vask og armatur med mindre lekkasjer og korrosjon. Redusert vannstrøm fra armatur.
Årsak / Konsekvens: Lang brukstid uten oppgradering gir naturlig slitasje. Mekaniske deler som hengsler og skinner svekkes over tid. Fukt og varme kan ha påvirket benkeplate og vask. Redusert funksjonalitet og estetisk forringelse. Risiko for ytterligere lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Anbefalt tiltak: Vurder utskifting av slitte hengsler og skuffeskinner. Skift ut eller overflatebehandle benkeplaten. Reparer eller bytt ut armatur og vask for å stoppe lekkasjer. Vurder utskifting av hvitevarer ved vedvarende feil. Generell oppgradering av kjøkkeninnredningen anbefales for å sikre funksjonalitet og verdi.

Etasjeskiller
Nivåforskjeller mellom rom på 10–20 mm. Totale høydeforskjeller målt til 15–30 mm. Lokale skjevheter merkes ved ferdsel og møblering. Det er påvist knirk i gulv. Eldre bolig med redusert komfort og energieffektivitet.
Årsak / Konsekvens: Naturlig setning og aldring av konstruksjon. Ujevn gangkomfort og utfordringer ved møblering. Økt varmetap og noe redusert energieffektivitet.
Anbefalt tiltak: Utfør grundig kontroll av bjelkelag og bærekonstruksjon. Vurdering av avretting ved overgang mellom rom. Forbedring av innfesting og stivhet i gulvkonstruksjon for å redusere knirk. Etterisolering ved tilgjengelighet for å bedre komfort og energieffektivitet.

Gulv på grunn
Nivåforskjeller mellom rom på 10–20 mm. Totale høydeforskjeller målt til 15–30 mm. Lokale skjevheter merkes ved ferdsel og møblering. Det er påvist knirk i gulv. Eldre bolig med redusert komfort og energieffektivitet.
Årsak / Konsekvens: Naturlig setning og aldring av konstruksjon. Ujevn gangkomfort og utfordringer ved møblering. Økt varmetap og noe redusert energieffektivitet.
Anbefalt tiltak: Vurdering av avretting ved overgang mellom rom. Forbedring av innfesting og stivhet i gulvkonstruksjon for å redusere knirk. Etterisolering ved tilgjengelighet for å bedre komfort og energieffektivitet.

Innvendige trapper
Manglende rekkverk. Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav. Det mangler håndlist på vegg.
Årsak / Konsekvens: Trappen er trolig oppført etter eldre forskrifter. Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre. Manglende håndlist reduserer brukersikkerhet ved opp- og nedstigning.
Anbefalt tiltak: Montere rekkverk i henhold til gjeldende krav (minimumshøyde 90 cm). Ettermontere håndlist på veggside i trappeløpet. Kontrollere øvrige deler av trappen for samsvar med forskrifter.

Skorsteiner inne i huset
Fuktighet registrert i teglpipe i krypkjeller. Teglpipe har ikke fire synlige sider – begrenset visuell kontroll. Manglende pipehette over tak antas å være årsaken til fuktinntrengning.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Manglende pipehette gir direkte eksponering for nedbør. Konsekvens: Fukt i tegl kan føre til frostskader, redusert levetid og risiko for mugg/sopp i konstruksjonen.
Anbefalt tiltak: Montering av pipehette over tak for å hindre videre fuktinntrengning. Kontroll av pipens tilstand i krypkjeller og vurdering av eventuell

utbedring. Sikre tilkomst og visuell inspeksjon av alle sider av pipen, om mulig.

Loft (innredet og uinnredet) Overflater - Gulv
Gulvoverflaten har synlig slitasje. Misfarging og aldringstegn er tydelige. Estetisk forringelse, men fortsatt funksjonell.
Årsak / Konsekvens: Naturlig aldring og bruk over tid. Økt risiko for videre slitasje og redusert levetid. Kan påvirke inntrykket av vedlikeholdsnivået i boligen.
Anbefalt tiltak: Vurder sliping og overflatebehandling. Ved laminat eller vinyl: vurder utskifting av slitte partier. Sørg for jevnlig rengjøring og vedlikehold for å forlenge levetiden.

Loft (innredet og uinnredet) Overflater - Vegger
Synlig slitasje på veggoverflater. Misfarging og merker etter bruk og alder. Generelle aldringstegn som falming eller småskader.
Årsak / Konsekvens: Naturlig aldring og bruk over tid. Manglende vedlikehold eller rengjøring kan forsterke slitasjen. Estetisk forringelse, kan påvirke inntrykket av rommets standard.
Anbefalt tiltak: Overflatebehandling som maling eller tapetsering. Vask og rens av overflater før eventuell ny behandling. Vurdere bruk av mer slitesterke materialer ved oppgradering.

Loft (innredet og uinnredet) Overflater - Himling
Overflater på himling viser tydelige tegn på slitasje. Misfarging og aldring er synlig. Estetisk forringelse, men ikke funksjonelle mangler.
Årsak / Konsekvens: Naturlig aldring og påvirkning fra lys, fukt og temperatur over tid. Kan gi et ujevnt og lite tiltalende visuelt inntrykk. Ingen umiddelbar fare, men kan redusere verdifølelse og trivsel.
Anbefalt tiltak: Overflatebehandling som maling eller oppussing. Vurder utskifting av enkelte himlingsplater ved omfattende misfarging. Kontrollér for eventuell fuktpåvirkning før tiltak.

Loft (innredet og uinnredet) Konstruksjonsoppbygging
Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjoner. Fuktskjolder observert ved gjennomføring for pipe. Ingen registrert fukt ved måling
Årsak / Konsekvens: Mangelfull lufting kan skyldes utilstrekkelig luftespalte eller blokkering av luftestrøm. Fuktskjolder ved pipegjennomføring kan skyldes kondens eller mindre lekkasjer over tid.
Konsekvens: Økt risiko for kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen. Potensiell utvikling av mugg eller råte over tid. Redusert levetid på takkonstruksjonen.
Anbefalt tiltak: Etablere eller forbedre lufting i takkonstruksjonen, f.eks. ved å sikre tilstrekkelig luftespalte og luftinntak/utslipp. Kontrollere og eventuelt forbedre tetting rundt pipegjennomføring. Følge opp med jevnlig inspeksjon for å overvåke eventuell utvikling av fukt.

Loft (innredet og uinnredet) Statikk (ved innredet loft)
Ingen dokumentasjon på statikk foreligger. Konstruksjonen er lukket, noe som gjør statikk vanskelig å vurdere.
Årsak / Konsekvens: Årsak: Loftet er innredet uten tilgjengelig dokumentasjon på bæreevne og konstruksjonsdetaljer.
Konsekvens: Usikkerhet rundt om konstruksjonen tåler belastningen fra innredningen. Potensiell risiko for overbelastning og deformasjon over tid.
Anbefalt tiltak: Innhente statisk vurdering fra fagkyndig (ingeniør). Utføre åpning av konstruksjon ved behov for å kontrollere dimensjoner og utførelse. Dokumentere bæreevne og eventuelt utføre forsterkning dersom nødvendig.

Loft (innredet og uinnredet) Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Ventilasjonen er funksjonell, men har begrenset kapasitet eller mangler

dokumentasjon på tilstrekkelig luftutskifting. Utført etter forskriftskrav på byggetidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens
krav til luftkvalitet.
Årsak / Konsekvens: Eldre ventilasjonsløsninger har ofte lavere luftmengder enn dagens anbefalinger. Kan føre til dårlig inneklima, spesielt ved høy bruk eller mange personer i rommet. Økt risiko for fukt og kondensproblemer over tid.
Anbefalt tiltak: Gjennomføre måling av luftmengder for å dokumentere faktisk ventilasjonskapasitet. Vurdere oppgradering eller supplering med balansert ventilasjon eller mekanisk avtrekk. Sørge for regelmessig vedlikehold og rengjøring av eksisterende anlegg.

Radon
Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.
Årsak / Konsekvens: Geologiske forhold i området gir lav til moderat risiko for radon.
Konsekvens: Selv om risikoen er begrenset, kan radon fortsatt trenge inn i boligen, spesielt ved dårlig ventilasjon eller sprekker i konstruksjonen. Langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko, særlig økt risiko for lungekreft.
Anbefalt tiltak: Utfør radonmåling i vinterhalvåret (15. oktober – 15. april) for å dokumentere faktiske nivåer.
Ved forhøyede verdier: Forbedre ventilasjon, spesielt i kjeller og grunnplan. Tetting av konstruksjonsdetaljer mot grunnen (gulv, rørgjennomføringer, etc.). Vurder installasjon av radonsug eller trykkstyrt ventilasjon ved høye målinger.

Skredfare
Eiendommen er lokalisert i et område som ifølge aktsomhetskart har potensiell fare for kvikkleireskred.
Årsak / Konsekvens: Det kan være økt risiko for grunnforhold som kan påvirke stabiliteten til bygninger og terreng, spesielt ved graving eller masseforflytning.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider. Ved eiendomsoverdragelse bør kjøper informeres om forholdet.

Flomfare
Ifølge NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av et område med potensiell flomfare. Selve boligen er ikke direkte berørt, men det anbefales å være oppmerksom på lokale forhold og eventuelle tiltak som kan redusere risiko.
Årsak / Konsekvens: Økt risiko for vannskader på bygninger og infrastruktur. Kan påvirke bruk, verdi og forsikringsvilkår for eiendommen.
Anbefalt tiltak: Innhent hydrologisk vurdering fra fagkyndig. Vurder flomsikringstiltak og tilpasning av bebyggelse.

Vannrør (stoppekran)
Stoppekran funksjonstestet og i orden Uisolerte rør. Rør med ukjent alder og tilstand.
Årsak / Konsekvens: Manglende isolasjon kan føre til varmetap og risiko for kondens/ frostskader.
Ukjent alder og tilstand gir usikkerhet rundt levetid og risiko for lekkasjer. Vanskeligere å planlegge vedlikehold eller utskifting.
Anbefalt tiltak: Isolere synlige vannrør for å redusere varmetap og beskytte mot frost. Kartlegge rørenes alder og materiale for å vurdere behov for utskifting. Vurdere tilstand med rørinspeksjon ved mistanke om slitasje eller korrosjon.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Eldre støpejernsrør Stakeluke etablert

Årsak / Konsekvens: Årsak: Støpejernsrør har begrenset levetid og er utsatt for korrosjon over tid.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader. Ved videre forringelse kan det føre til omfattende reparasjonsbehov.
Anbefalt tiltak: Utfør kamerainspeksjon for å vurdere innvendig tilstand. Vurder utskifting til PVC eller annet moderne materiale ved tegn til alvorlig korrosjon eller lekkasje. Vedlikehold stakeluke og sørg for god tilgang for fremtidig rensing.

Varmtvannsbereder
Bereder er fra 2007 og nærmer seg slutten av forventet levetid.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt, ikke fast tilkobling.
Årsak / Konsekvens: Alder: Økt risiko for lekkasje og redusert energieffektivitet.
Stikkontakt: Ikke i henhold til forskrift for fastmontert utstyr – kan medføre brannfare eller funksjonssvikt.
Anbefalt tiltak: Vurder utskifting av bereder ved tegn til slitasje eller lekkasje.
Elektrisk tilkobling bør endres til fast tilkobling via godkjent elektriker.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Det foreligger ingen dokumentasjon på service av luft-til-luft varmepumpe de siste 2 årene. Luft til luft varmepumpe fra 2007. Produktet nærmer seg forventet levetidsslutt (typisk 12–15 år).
Årsak / Konsekvens: Manglende service kan føre til redusert effekt og høyere energiforbruk. Økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner. Lavere innekomfort og dårligere inneklima.
Anbefalt tiltak: Anbefalt å få utført service og tilstandsvurdering av autorisert fagperson. Vurder behov for utskifting basert på tilstand og alder.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Hvitevarer, innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning vil medfølge i salget. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtakelse.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Offentligrettslig pålegg

Det er offentlig pålegg om håndtering av nedgravde oljetanker som ikke lenger er i bruk. Tanken må enten fjernes eller, dersom den blir liggende, kontrolleres og sikres slik at den ikke medfører fare for forurensning. Ansvaret for å oppfylle kravene ligger hos eier av eiendommen, kjøper overtar ansvaret for dette.

Megler oppfordrer interessenter til å undersøke med kommune i forhold til om tanken kreves fjernet eller om den kan renses. Perpetuum leverer tjeneste med tanksanering og rengjøring av tankanlegg. Interessenter oppfordres til å undersøke dette i forkant av budgiving.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 106 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Egenerklæring datert 03.11.2025
Tilstandsrapport datert 12.10.2025
Byggegodkjente tegninger tilbygg 29.03.1990
Reguleringsplankart
Grunnkart
Energiattest

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. november 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 926 455 877

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Brattlia 18

Brattlia 18

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)	363 elever, 28 klasser	6 min / 4.2 km
Silsand barneskole (1-7 kl.)	252 elever, 17 klasser	12 min / 7.6 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl...	72 elever, 6 klasser	6 min / 4.3 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl...	301 elever, 25 klasser	6 min / 4.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	270 elever, 11 klasser	10 min / 0.9 km
Nordborg videregående skole	150 elever, 7 klasser	7 min / 4.7 km

Sport

Midt-Tromshallen	11 min
Pioner idrettsanlegg	12 min
Feel24 Finnsnes	7 min
Family Sports Club Finnsnes	9 min

Offentlig transport

Finnfjordbotn	Totalt 6 ulike linjer	3 min / 0.3 km
Bardufoss lufthavn		36 min

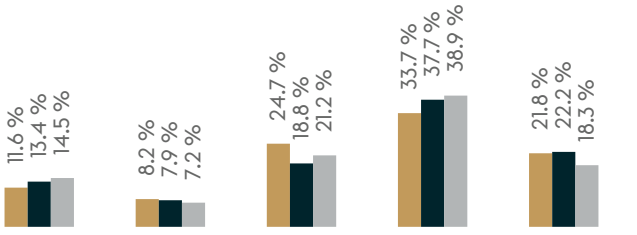
Barnehager

Skogen barnehage (1-5 år)	70 barn	15 min / 1.3 km
Trollstua barnehage (1-5 år)	43 barn	5 min / 2.8 km
Blomli barnehage (1-5 år)	46 barn	6 min / 4.2 km

Dagligvare

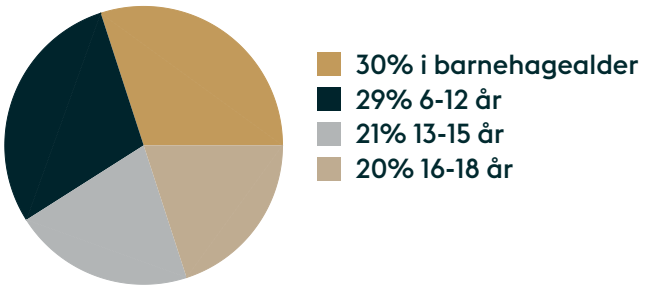
Coop Extra Olderhamna	5 min
Kiwi Finnsnes	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Finnfjord	353	178
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



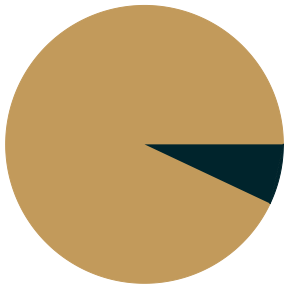
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Olderhamna	5 min
Kiwi Finnsnes	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



93% enebolig
7% annet



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. nov. 2025

Oppdragsnummer
28-0085/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattlia 18, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Jan Erik Berntsen

Fullmektige
Kine Marita Berntsen for Jan Erik Berntsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jan Berntsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Jorunn berntsen

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: 15226450
Forsikret i: Sparebank1

Utført arbeid

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

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

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
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: Det er tatt takst i oktober 2025

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 28-0085/25

Tilstandsrapport - NS 3600

Brattlia 18

9300 Finnsnes

Gnr: **46** Bnr: **66**



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: *474035*
Opprettet: *12.10.2025*
Utskrift: *31.10.2025*

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

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningssakkyndig



Jeg er bygg- og tømrermester med mesterbrev og eier av MTE AS. Med over 25 års erfaring i bygg- og anleggsbransjen har jeg opparbeidet meg solid kompetanse gjennom roller som tømrer, kalkulatør, prosjekteringsleder og prosjektleder. I tillegg har jeg verdifull erfaring fra produksjon av prefabrikkerte takstoler og elementer til både tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble etablert i 2021 som en videreføring av mitt enkeltpersonforetak fra 2005. Vi tilbyr profesjonelle tjenester innen taksering og arkitektur, og leverer skreddersydde løsninger til både næringsliv og private kunder – enten det gjelder nybygg, tilbygg, påbygg eller ombygging.

Som sertifisert medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund tilbyr jeg takseringstjenester innen skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved boligsalg. I tillegg bistår jeg med arkitekttjenester og prosjektledelse, og følger prosjektene tett fra idé til ferdigstillelse.

Godkjenningsmerker / logoer

MESTER

BMTF

MTE AS

SENTRALT GODKJENT

Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018. Standarden stiller krav til systematisk registrering og vurdering av byggteknisk tilstand, og gir grunnlag for en objektiv og etterprøvbar beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Forutsetninger

Vurderingen er basert på visuell observasjon, enkle målinger og fuktindikator, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2018, og bygger på tilgjengelig informasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av bygningens tilstand

Brattlia 18

TG 0
0 stk

TG 1
0 stk

TG 2
51 stk

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

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Terrasser og plattinger på terreng
- Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Overflater - Himling

Bad - Hovedetasje
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Gulv på grunn

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Konstruksjonsoppbygging
- Statikk (ved innredet loft)
- Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon
- Radon

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

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)	
Bad - Kjelleretasje	
Overflater - Himling	
Avløp og vannrør	
Sanitærutstyr / armaturer og innredning	
Bad - Loftsetasje	
Overflater - Himling	
Avløp og vannrør	
Sanitærutstyr / armaturer og innredning	
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	
Vaskerom - Kjelleretasje	
Sanitærutstyr / armaturer og innredning	
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	

TG 3
34 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker	
Oljetanker	25 000,-
Drenering	
Drenering og fuktsikring	150 000,-
Vinduer og ytterdører	
Vinduer og ytterdører	100 000,-
Balkonger, terrasser, veranda og lignende	
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)	100 000,-
Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom	50 000,-
Renner, nedløp og beslag	
Renner og nedløp	70 000,-
Beslag	15 000,-
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	
Overflater - Gulv	150 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)	250 000,-
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	60 000,-

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bad - Hovedetasje	
Overflater - Gulv	50 000,-
Overflater - Vegger	50 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Avløp og vannrør	50 000,-
Ventilasjon	25 000,-
Toalett (ikke våtrom)	
Ventilasjon	25 000,-
Tekniske anlegg, VVS-anlegg	
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)	50 000,-
Elektrisk anlegg	
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget	150 000,-
Branntekniske forhold	
Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget	50 000,-
Bad - Kjelleretasje	
Overflater - Gulv	50 000,-
Overflater - Vegger	50 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Ventilasjon	15 000,-
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	50 000,-
Bad - Loftsetasje	
Overflater - Gulv	50 000,-
Overflater - Vegger	50 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Ventilasjon	15 000,-
Vaskerom - Kjelleretasje	
Overflater - Gulv	50 000,-
Overflater - Vegger	50 000,-
Overflater - Himling	50 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	50 000,-
Ventilasjon	25 000,-
Estimerte kostnader på TG3	**2 325 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Bygningen har generelt omfattende behov for utbedringer. Det er få punkter med TG 0 og TG 1, mens hovedvekten ligger på TG 2 og TG 3. Kritiske forhold gjelder drenering, fuktsikring, vinduer, ytterdører, terrasser, rom under terreng og våtrom, samt elektrisk anlegg og ventilasjon. Disse punktene krever snarlige tiltak for å hindre videre skade og sikre funksjon og levetid.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kine Berntsen **Rekvirert dato:** 01.10.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Brattlia 18, 9300 Finnsnes **Kommunnr:** 5530 **Kommune:** Senja

Gnr	Bnr
46	66

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jorunn Petrine Berntsen

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen er registrert som grunneiendom i Senja kommune med gårds- og bruksnummer 46/66 og bruksnavn «Nyborg». Den har et tinglyst areal på ca. 644 m², uten merknader om sammenslåing, grunnforurensning eller kulturminner. Eiendommen er ikke seksjonert, har ingen festegrunn og er ikke berørt av jordskifte eller grunnerverv. Adressen er Brattlia 18, 9300 Finnsnes, tilhørende grunnkrets Finnfjord og kirkesokn Lenvik. På eiendommen står én bygning, en enebolig (bygningsnummer 191737415) som er tatt i bruk og registrert som bolig. Det foreligger ingen opplysninger om fredning eller Sefrak-registrering.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

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
Grunnboksutskrift		Tinglyst eiendom. Grunnboksutskrift foreligger og bekrefter eierskap og heftelser.
Matrikkelbrev / Eiendomsinformasjon		Matrikkeldata er innhentet. Eiendommen er registrert som grunneiendom, ikke seksjonert, og uten festegrunn.
Situasjonskart / Kartutsnitt		Koordinater og areal stemmer overens med oppgitt informasjon.
Reguleringsplan / Kommuneplan		Er innhentet for å avklare reguleringsstatus og eventuelle restriksjoner.
Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse		Ferdigattest ikke oppgitt. Viktig å avklare om ferdigattest foreligger for bolig og tilbygg.
Bygningstegninger / Godkjente tiltak		Tegninger og byggesaksdokumentasjon foreligger ikke. Bør innhentes for å vurdere samsvar med faktisk utførelse.
Energiattest		Energiattest bør innhentes dersom tilgjengelig. Påkrevd ved salg.
Brannteknisk dokumentasjon		Brannteknisk dokumentasjon ikke oppgitt. Aktuelt ved vurdering av sikkerhet og forskriftsmessighet.

Kommentar til dokumentkontroll

Det er innhentet grunnleggende eiendomsinformasjon fra matrikkel og grunnbok. Eiendommen er registrert som en ubebygd grunneiendom med et areal på 419,4 m², og det foreligger ingen opplysninger om grunnforurensning eller kulturminner. Det er registrert to bygninger på eiendommen, begge med status "tatt i bruk", men det foreligger ikke ferdigattest eller byggesaksdokumentasjon. Det anbefales at tiltakshaver innhenter reguleringsplan, ferdigattest og bygningstegninger for å dokumentere lovligheten av eksisterende bebyggelse og eventuelle avvik fra godkjente tiltak. Energiattest og eventuell tidligere tilstandsrapport er ikke fremlagt, men bør vurderes innhentet for en helhetlig vurdering av eiendommens tekniske tilstand og energistandard.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Mavic 4 Pro (DJI RC 2)	Verktøy for visuell dokumentasjon og inspeksjon i forbindelse med denne takseringen.
Elektroverktøy for hullboring	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
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/ nettbrett	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

Alt benyttet utstyr er vurdert som egnet og i god stand. Kontrollene er utført med tilstrekkelig presisjon og dokumentert i henhold til rutiner. Ingen avvik registrert på utstyr

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 644
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Propcloud

Tomtebeskrivelse

Brattlia 18

Terrenget ved Brattlia 18 i Finnsnes fremstår som skrånende, med en tydelig høydeforskjell fra øvre til nedre del av tomten. Området ligger i et etablert boligfelt med kupert landskap, og tomten har en langstrakt form som følger terrengets naturlige fall.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1955



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.

Brattlia 18

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje		68	18	
Hovedetasje		110		21
Loftetasje		48		4
	Sum:	**226**	**18**	**25**
	Sum BRA:	**244**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	**BRA-i:** Gang/trapp, Bod x 6, Kjølerom, Bod/mellomgang, Bad/vaskerom **BRA-e:** Bod
Hovedetasje	**BRA-i:** Trapp/vf, Gang/trapp, Wc, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom **TBA:** Terrasse, Veranda
Loftetasje	**BRA-i:** Gang/trapp, Bad, Soverom x 2 **TBA:** Terrasse

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.

Ved å benytte 3D laser for oppmåling, oppnår vi svært presise målinger av arealer. Denne avanserte teknologien gir nøyaktige og detaljerte resultater, noe som er essensielt for korrekt vurdering og dokumentasjon av eiendommens størrelse. 3D laseroppmåling reduserer risikoen for feil og gir en pålitelig basis for videre analyser og beslutninger knyttet til eiendommen.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bygningsbeskrivelse

Brattlia 18

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en skrå tomt og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Det finnes en oljetank på eiendommen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Flatt terreng på baksiden av boligen.
Manglende fall bort fra grunnmur.
Overvann samler seg ved grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Terrenget er ikke tilstrekkelig planert for å lede vann bort.
Risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller.
Økt belastning på dreneringssystemet.
Potensielt redusert levetid på konstruksjoner nær bakkenivå.

Anbefalt tiltak:

Etablering av fall på terreng bort fra grunnmur (minst 1:50 anbefalt).
Oppbygging av terreng med jordmasser eller drenerende masser.
Vurder etablering av drensrenner eller overflatevannshåndtering.
Kontroll av eksisterende drenering for kapasitet og funksjon.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materiale, utførelse eller tilstand for stikkledningene.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere levetid og risiko for lekkasjer eller tilbakeslag.
Økt usikkerhet ved eierskifte og ved fremtidig vedlikeholdsbehov.
Potensiell risiko for uforutsette kostnader ved feil eller lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon fra kommunen, tidligere eiere eller entreprenør dersom mulig.
Gjennomfør en tilstandsvurdering med rørinspeksjon (for eksempel med kamera) for å avdekke eventuell skade eller slitasje.
Etabler dokumentasjon for fremtidig vedlikehold og eierskifte.

TG 3

Oljetanker

Nedgravd oljetank er ikke i bruk.
Mangler dokumentasjon på tilstand og sanering.
Ikke fjernet eller sanert i henhold til forurensningsforskriften.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon kan tyde på at tanken ikke er kontrollert eller sanert.
Risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann.
Kan medføre ansvar og kostnader ved eierskifte eller ved pålegg fra kommune/miljømyndigheter.

Anbefalt tiltak:
Tanken må lokaliseres og fjernes eller saneres i henhold til kapittel 1 i forurensningsforskriften.
Det skal innhentes fagkyndig hjelp for vurdering og utførelse.
Saneringsattest skal dokumenteres og oppbevares.

Estimert kostnad: **25 000,-**

Kommentar til estimert kostnad: Fjerning/sanering av oljetank: kr 25 000 – 45 000, avhengig av størrelse, lokalisering og grunnforhold.

Levetider

Levetid for stikkledninger i plast (PE/PVC): ca. 50–100 år.
Levetid for eldre støpejern eller betongrør: ca. 30–60 år.

Bilder





Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller observasjoner som beskriver grunnforholdene.

Fundamenter
Fundamenter er ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Det er derfor ikke utført nærmere beskrivelse eller vurdering av denne bygningsdelen.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

TG 2

Grunnmur
Dårlig utførte reparasjoner eller lapping.
Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg.
Fuktgjennomslag eller vanninntrengning.
Sprekkdannelser i mur eller betong.

Årsak / Konsekvens:
Dårlig reparasjon kan skyldes manglende fagkompetanse eller bruk av feil materialer ? kan føre til videre nedbrytning.
Dårlig tilslutning mellom grunnmur og vegg ? gir risiko for luftlekkasjer og vanninntrengning.
Fuktgjennomslag ? kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima.
Sprekker i mur/betong ? kan svekke konstruksjonen og gi vanninntrengning.

Anbefalt tiltak:
Fjerne og erstatte dårlige reparasjoner med fagmessig utført arbeid.
Forbedre tilslutning mellom grunnmur og vegg med egnet tettemateriale.
Utføre dreneringstiltak og fuktsikring utvendig.
Reparere sprekker med egnet mørtel eller injeksjon, avhengig av sprekkens karakter.

Bilder





Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring
Fuktmålinger viser inntrengning fra terreng.
Manglende dokumentasjon eller kartlegging av drenering/fuktsikring.
Overvann ledes mot bygningen.

Årsak / Konsekvens:
Manglende eller defekt drenering fører til vannansamling mot grunnmur.
Feil fall på terreng leder vann mot bygningen.
Økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller.

Potensielt dårlig inneklima og skader på bygningskonstruksjon.

Anbefalt tiltak:
Etablering av ny drenering rundt bygningen.
Etablering av korrekt fall på terreng bort fra bygningen.
Montering av fuktsperre og eventuell isolering av grunnmur.
Dokumentasjon og kartlegging av utførte tiltak.

Estimert kostnad: **150 000,-**

Kommentar til estimert kostnad:
Total kostnad: For en enebolig (omtrentlig 40–60 løpemeter), 80 000 – 210 000 kr, avhengig av grunnforhold, adkomst og valgt løsning.

Levetider

Drenering har normalt en levetid på 30–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
Fuktsikringstiltak bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes etter behov.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Veggen er konstruert med vertikale stendere med antatt senteravstand på ca. 600 mm. Konstruksjonen består av et tradisjonelt bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende trekledning. Det forutsettes at veggen er isolert og har dampsperre på innvendig side i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Dårlig utførte overganger og detaljer.
Dårlig tilslutning mot tak eller grunnmur.
Feil eller manglende lufting bak kledning.
Sprekkdannelser i puss eller mur.
Dårlig eller manglende isolasjon.

Årsak / Konsekvens:
Dårlige overganger og tilslutninger kan skyldes mangelfull prosjektering eller utførelse, og gir risiko for vanninntrenging.
Manglende lufting fører til fuktopphopning bak kledning, som gir grobunn for sopp og råte.
Sprekker i puss/mur kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller frostskader, og gir fare for vanninntrengning.
Manglende isolasjon gir dårlig inneklima og økte energikostnader.

Anbefalt tiltak:
Forbedre overganger og tilslutninger mot tak og grunnmur med korrekt utførte beslag og tetting.
Etablere korrekt lufting bak kledning (luftespalte og ventiler).
Reparere eller erstatte skadet puss/mur med elastisk og frostbestandig materiale.
Etterisolere yttervegg ved behov, enten innvendig eller utvendig.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

TG 2

Kledning
Flassing eller avskalling av maling på kledning.
Manglende dryppnese eller vannavvisende detaljer på kledning.
Manglende vedlikehold og dokumentasjon av kledning.
Misfarging eller algevekst.
Feil eller manglende skjøter og overlapp.
Feil avslutning mot grunnmur eller tak.
Manglende eller feilmontert luftespalte bak kledningen.

Årsak / Konsekvens:
Flassing av maling skyldes ofte manglende vedlikehold, feil type maling eller fuktinntrengning. Kan føre til råte og redusert levetid.
Manglende dryppnese gir økt vannoppsug og fuktbelastning, som kan føre til skader i treverket.
Manglende vedlikehold gir økt risiko for sopp, alger og strukturelle skader.
Misfarging/alger indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon.
Feil skjøter/overlapp kan gi vanninntrengning og deformasjon.
Feil avslutning mot grunnmur/tak kan gi vanninntrengning og kuldebroer.
Manglende luftespalte hindrer uttørking og gir økt risiko for råte.

Anbefalt tiltak:
Skrap og mal på nytt med egnet maling og riktig forarbeid.
Ettermonter dryppnese og vannavvisende detaljer.
Etabler rutinemessig vedlikeholdsplan og dokumentasjon.
Vask og behandle kledning mot alger og sopp.
Reparer skjøter og overlapp med korrekt utførelse.
Forbedre avslutning mot grunnmur og tak med tette og vannavvisende løsninger.
Kontroller og etabler korrekt luftespalte bak kledningen.

Levetider

Normal levetid for trekledning: 30–60 år ved godt vedlikehold.
Ved manglende tiltak kan levetiden reduseres betydelig.

Bilder





Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen har en sammensatt vindus- og dørløsning. De opprinnelige vinduene stammer fra byggeåret, mens det ved et senere tilbygg er satt inn nyere vinduer. I tillegg finnes det vinduer fra 2008. Balkongdørene i tilbyggene fra1986 og ytterdøren er fra år byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vinduer og ytterdører

Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer.
Vinduer er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid.
Dører er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid.
Svertesopp i ramme eller karm.
Manglende oppbrett i ender av beslag.
Slitasje på hengsler og lås.
Kuldeinnslag eller trekk.
Dårlig tetting mot karm eller terskel.
Råte eller deformasjon i dørblad/karm.
Dårlig isolasjonsevne (lav U-verdi).
Manglende eller defekt beslag.
Kondens mellom glasslag (isolerglass).

Årsak / Konsekvens:

Alder og slitasje ? redusert funksjon og isolasjonsevne.
Feil detaljer og beslag ? fare for vanninntrenging og råte.
Svertesopp og kondens ? indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon.
Kuldeinnslag og trekk ? økt energiforbruk og redusert komfort.
Råte og deformasjon ? svekket sikkerhet og funksjon.

Anbefalt tiltak:

Alder og slitasje → redusert funksjon og isolasjonsevne.
Feil detaljer og beslag → fare for vanninntrenging og råte.
Svertesopp og kondens → indikerer fuktproblemer og dårlig ventilasjon.
Kuldeinnslag og trekk → økt energiforbruk og redusert komfort.
Råte og deformasjon → svekket sikkerhet og funksjon.

Estimert kostnad:
100 000,-

Kommentar til estimert kostnad:
Ved f.eks. 10 enheter: kr 80.000–150.000 totalt.
Pris inkluderer demontering, nye produkter, montering og tilpasning.

Levetider

Vinduer og ytterdører har typisk teknisk levetid på 30–40 år.
Elementer fra byggeår og 1986 har overskredet levetid.
Vinduer fra 2008 nærmer seg midtlevetid.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bilder







Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er bygget en terrasse med rekkverk og tak både i hovedplan og loftsplan. I hovedplan er det også etablert en åpen veranda med rekkverk og trapp ned til terrenget.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Rekkverk har skader eller deformasjoner som svekker stabiliteten.
Mangelfull eller løs innfesting av rekkverk.
Åpninger i rekkverk overstiger 100 mm.
Slitasje på overflatebelegg.
Lekkasjer ved overgang til husvegg.

Årsak / Konsekvens:

Skader/deformasjoner på rekkverk kan skyldes alder, værpåkjenninger eller mekanisk påvirkning.
Løs innfesting kan føre til redusert sikkerhet og fare for fall.
For store åpninger i rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn.

Slitasje på overflatebelegg kan føre til vanninntrenging og redusert levetid på underliggende konstruksjon.
Lekkasjer ved overgang til husvegg kan gi fuktskader i veggkonstruksjonen og føre til mugg/råte.

Anbefalt tiltak:
Etterse og forsterk eller skift ut skadde og deformerte deler av rekkverket.
Sikre eller bytt ut løs innfesting for å oppnå tilstrekkelig stabilitet.
Ettermonter vertikale spiler eller annen sikring for å redusere åpninger til under 100 mm.
Forny eller reparer overflatebelegg for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Undersøk og utbedre overgang mellom terrasse/balkong og husvegg for å hindre lekkasjer.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Total kostnad (anslag for 25 m² terrasse med 20 m rekkverk): Ca. 90 000 – 140 000 kr inkl. mva og arbeid.

TG 3

Tilleggspunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom
Ingen lufting av konstruksjoner.
Manglende eller feil oppbygget fall (skal ha fall mot sluk eller renne).

Årsak / Konsekvens:
Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Feil fall fører til vannansamling, som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner og rom.

Anbefalt tiltak:
Demontere eksisterende dekke og konstruksjon for å avdekke skadeomfang.
Etablere korrekt fall mot sluk eller renne (minimum 1:100 anbefales).
Etablere tilstrekkelig lufting i konstruksjonen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
Montere ny, korrekt oppbygget terrasse- eller balkongkonstruksjon med godkjente materialer og membranløsninger.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	For en terrasse/balkong på f.eks. 15 m²: Totalt ca. 45 000 – 75 000 kr, avhengig av tilkomst, materialvalg og kompleksitet.

Levetider

Balkong-/terrassekonstruksjoner har normalt en levetid på 30–50 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.
Overflatebelegg har typisk levetid på 10–20 år.
Rekkverk har normalt en levetid på 20–40 år, avhengig av materialvalg og eksponering.
Manglende lufting og feil fall kan redusere levetiden betydelig, ofte til under 15 år.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bilder







Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Det er etablert en platting som er en lav konstruksjon i betong, plassert rett på bakken.

Vurdering / Avvik

TG 2

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Manglende vedlikehold eller overflatebehandling.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Naturlig slitasje over tid, eksponering for vær og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Økt risiko for vanninntrenging, frostspreng, og forringelse av materialer. Kan føre til glatte flater og redusert brukssikkerhet.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring og fjerning av begroing.
Påføring av egnet overflatebehandling (impregnering eller maling, avhengig av materiale).
Kontroll av fall og drenering for å sikre bortledning av vann.
Eventuelt punktreparasjon av skader eller sprekker.

Levetider

For støpte dekker: 30–50 år ved normalt vedlikehold.
For heller og platting: 20–40 år, avhengig av materiale og eksponering.

Bilder



Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater og takvinkel mellom ca. 22–45 grader. Konstruksjonen er utført som sperretak eller åstak i tre, med kaldt loft. Taket er tekket med stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Tilkomsten til kaldloftet er begrenset, noe som gjør det vanskelig å kontrollere hele loftet.
Feil utført takgjennomføringer (pipe, ventilasjon). Mindre fukt registrert.
Manglende snø- og vindlastberegning.
Feil utført overgang mellom tak og vegg.
Dårlig eller manglende lufting av takkonstruksjon.
Manglende eller feilmontert dampsperre.

Årsak / Konsekvens:

Begrenset tilkomst hindrer inspeksjon og vedlikehold ? risiko for uoppdagede skader.
Feil takgjennomføringer kan føre til vanninntrenging ? fuktskader og redusert levetid.
Fukt kan skyldes kondens eller lekkasjer ? risiko for mugg og råte.
Manglende lastberegning gir usikkerhet om konstruksjonens bæreevne ? fare ved ekstremvær.
Feil overgang tak/vegg gir lekkasjepunkter ? vanninntrenging og kuldebroer.
Dårlig lufting gir kondensproblemer ? fukt og mugg.
Feil dampsperre gir ukontrollert fuktvandring ? svekket isolasjon og konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Etablere bedre tilkomst til kaldloft for inspeksjon og vedlikehold.
Utbedre takgjennomføringer med korrekt utførelse og tetting.
Kontrollere og forbedre lufting av takkonstruksjonen.
Ettermontere eller korrigere dampsperre etter gjeldende standard.
Utføre snø- og vindlastberegning for å dokumentere konstruksjonens kapasitet.
Utbedre overgang mellom tak og vegg med korrekt beslag og tetting.

Levetider

Takkonstruksjon: 40–60 år ved korrekt utførelse og vedlikehold.
Dampsperre og lufting: 30–40 år, avhengig av materialvalg og utførelse.
Takgjennomføringer: 20–30 år, krever jevnlig kontroll.

Bilder





Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater og har en gjennomføring for pipehatt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Dårlig utførte skjøter og overganger.
Slitasje eller aldring av takbelegg.
Feil eller manglende overlapp.

Årsak / Konsekvens:
Dårlig håndverksmessig utførelse eller manglende vedlikehold.
Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.
Redusert levetid på undertak og bærende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Kontroll og utbedring av skjøter og overganger.
Reparasjon eller utskifting av skadet eller slitt takbelegg.
Sikre korrekt overlapp og tetting i henhold til produsentens anvisninger.

TG 2

Utstyr på tak
Sprekk eller deformasjon i beslag.
Løse eller manglende festemidler.
Manglende beslag ved kritiske punkter (pipe, gavl, overgang).
Rust eller korrosjon på metallbeslag.
Løse eller manglende taksikringsutstyr (stige, gangbane, festepunkter).
Manglende eller feilmontert snøfangere.

Årsak / Konsekvens:
Sprekk/deformasjon kan skyldes bevegelser i konstruksjonen, temperaturvariasjoner eller alder.
Løse/manglende festemidler kan komme av dårlig vedlikehold eller tidligere arbeid.
Manglende beslag ved kritiske punkter gir risiko for vanninntrenging og fuktskader.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Rust/korrosjon oppstår ved manglende overflatebehandling eller lang eksponering for fukt.
Manglende taksikringsutstyr gir økt risiko ved arbeid på tak.
Feilmontert snøfangere kan føre til snøras og skade på personer eller eiendom.

Anbefalt tiltak:
Skift ut eller reparer deformerte beslag.
Etterstram eller erstatt festemidler.
Monter beslag ved alle kritiske punkter.
Behandle eller bytt ut rustne beslag.
Monter eller etterse taksikringsutstyr iht. forskrift.
Monter snøfangere korrekt i henhold til taktype og snølast.

TG 2

Skorsteiner over tak
Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:
Pipehette kan ha falt av eller aldri blitt montert.
Økt risiko for vanninntrenging i pipeløpet.
Fare for nedfukting og frostskader.
Kan føre til redusert trekk og funksjon i skorsteinen.

Anbefalt tiltak:
Monter ny pipehette tilpasset skorsteinens dimensjoner og type.
Sørg for korrekt festing og værbestandig utførelse.
Vurder samtidig tilstand på øvrige beslag og tetting rundt pipen.

Levetider

Beslag og taksikringsutstyr har normalt levetid på 20–30 år, avhengig av materiale og eksponering.
Snøfangere og festemidler bør kontrolleres jevnlig og har levetid på 15–25 år.
For takbelegg: 20–30 år avhengig av type og eksponering.
Undertak og lekter: 30–50 år ved normal bruk og vedlikehold.
Skorsteiner har normalt levetid på 30–50 år.
Pipehetter bør kontrolleres jevnlig og har typisk levetid på 15–25 år avhengig av materiale og eksponering.

Bilder





Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i stål. Komponentene av galvanisert stål med et beskyttende belegg.

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp
Manglende takrenner.
Vannsprut mot fasade eller grunnmur.
Nedløp som ikke er tilkoblet drenering.
Lekkasjer i skjøter eller koblinger.

Årsak / Konsekvens:
Manglende takrenner fører til ukontrollert vannavrenning.
Vannsprut kan skade fasade og føre til fukt i grunnmur.
Nedløp uten tilkobling til drenering kan gi vannansamling ved grunnmur.
Lekkasjer kan føre til vannskader og frostspreng.

Anbefalt tiltak:
Montere nye takrenner og nedløp med korrekt dimensjonering.
Sikre at nedløp kobles til godkjent dreneringssystem.
Skifte ut skjøter og koblinger med lekkasjer.
Kontrollere og tilpasse fall og festemateriell.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
70 000,-	Ca. kr 40 000 – 70 000 for komplett utskifting av takrenner og nedløp på en enebolig, inkludert tilkobling til drenering. (Pris avhenger av byggets størrelse, adkomst og materialvalg.)

TG 3

Beslag
Beslaget er bøyd eller revet løs på grunn av snøras eller isdannelse.
Dårlig tetting i skjøter eller overganger mot takrenne.
Beslag ved takfot eller overgang til takrenne er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:
Snø og is har skapt mekanisk belastning som har deformert eller løsrevet beslag.
Manglende eller dårlig utførte skjøter gir risiko for vanninntrenging.
Ufullstendig montering ved takfot kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:
Snø og is har skapt mekanisk belastning som har deformert eller løsrevet beslag.
Manglende eller dårlig utførte skjøter gir risiko for vanninntrenging.
Ufullstendig montering ved takfot kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Utskifting og montering av beslag: kr 15 000 – 30 000, avhengig av lengde, tilkomst og kompleksitet.

Levetider

Normal levetid for takrenner og nedløp i metall: ca. 30–50 år.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bilder





Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Bygget har en full kjeller som ligger helt under terreng. Kjelleren dekker hele grunnflaten og gir plass til ulike funksjoner som boder, tekniske rom eller oppholdsrom. Gulv er oppforet. Vegger er utlektet på innsiden. Himling er nedlektet.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Slitt belegg
Fuktskader
Råteskader

Årsak / Konsekvens:
Slitasje skyldes lang brukstid og manglende vedlikehold.
Fuktskader kan komme fra lekkasjer, kondens eller manglende fuktsperre.
Råte oppstår som følge av langvarig fuktpåvirkning og kan svekke konstruksjonen.
Risiko for dårlig inneklima og helseplager.
Kan føre til ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av hele gulvkonstruksjonen anbefales.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
150 000,-	Utskifting av gulv inkl. fuktsanering og nytt belegg: ca. kr 1.500 – 3.000 per m², avhengig av materialvalg og skadeomfang.

TG 3

Overflater - Vegger
Overflater har høy alder og viser tegn til slitasje.
Sopp og råte
Overflateslitasje – nedslitt maling.
Råte eller sopp bak overflater (ofte skjult).
Misfarging eller skjolder fra fukt.
Riss i maling, puss eller sparkel.
Sprekkdannelser i vegg.

Årsak / Konsekvens:
Lang eksponering for fukt og manglende vedlikehold.
Nedbrutt maling og puss gir redusert beskyttelse.
Skjulte fuktskader kan føre til strukturelle problemer.
Sopp og råte kan spre seg og svekke konstruksjonen.
Estetisk forringelse og dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av veggoverflater og underliggende skadet materiale.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Estimat: ca. 1.200 – 2.000 kr/m² (inkl. riving, utbedring og ny overflate).

TG 2

Overflater - Himling
Åpninger
Løs tapet
Dårlige overfaller
Skadete overflater

Årsak / Konsekvens:
Åpninger kan skyldes tidligere installasjoner, fukt eller bevegelser i konstruksjonen ? risiko for luftlekkasjer og estetisk forringelse.
Løs tapet kan skyldes fukt, dårlig liming eller alder ? gir et ujevnt og lite tiltalende uttrykk.
Dårlige/skadete overflater kan være resultat av mekanisk skade, fukt eller slitasje ? kan føre til ytterligere nedbrytning og redusert verdi.

Anbefalt tiltak:
Fjerne løs tapet og overflater med skade.
Sparkle og pusse for å jevne ut underlaget.
Male eller legge ny overflate (f.eks. ny tapet eller himlingsplater).
Tette åpninger med egnet materiale og sikre lufttetthet.

TG 3

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Råte
Fuktskader

Årsak / Konsekvens:
Langvarig fuktpåvirkning, sannsynligvis grunnet lekkasjer eller mangelfull ventilasjon.
Manglende eller sviktende fuktsikring.
Redusert bæreevne og sikkerhet i konstruksjonen.
Risiko for spredning av råte og muggsopp.
Dårlig inneklima og helserisiko.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av bygningsdel er nødvendig.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
250 000,-	Estimert kostnad: kr 3.000–6.000 per m², avhengig av omfang, tilgjengelighet og valg av materialer. Utskifting av tilfaregulv, himling og vegger inkl. sanering og ny oppbygging: kr 250.000 – 400.000, avhengig av omfang og materialvalg.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Det er utilstrekkelig ventilasjon i rom som brukes til varig opphold.

Årsak / Konsekvens:
Manglende eller dårlig fungerende ventilasjonsanlegg.
Kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og ubehag for brukere.
Økt risiko for helseplager og redusert bokomfort.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av eksisterende ventilasjonsløsning med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Sikre tilstrekkelig luftmengde i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17).
Utføre prosjektering og montering av nytt anlegg av fagperson.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
60 000,-	Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg: ca. kr 150.000 – 250.000,- for en enebolig. Mekanisk avtrekk med veggventiler: ca. kr 60.000 – 120.000,-.

Levetider

Normal levetid for gulvbelegg: 10–20 år.
Normal levetid for malte veggoverflater: ca. 10–15 år.
Normal levetid for tilfaregulv og himling: 30–50 år.

Bilder









Bad Hovedetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Servant med underskap er plassert i rommet. Himlingen av malt takplate. Gulvet av vinylbelegg. Veggene med eldre våtromsplater. Det er installert vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Overflaten viser tydelige tegn på slitasje og aldring.
Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Våtrom mangler sluk.
Det er ikke etablert krav eller løsning som sikrer at lekkasjevann føres til sluk.
Gulv har ikke tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Feil utførelse rundt terskel (manglende oppkant eller tetting).

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Aldring og slitasje over tid, samt mangelfull eller feilaktig utførelse ved bygging.
Konsekvens: Økt risiko for vannskader, fuktskader og muggdannelse.
Redusert brukervennlighet og hygienisk standard.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av gulvkonstruksjonen i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

TG 3

Overflater - Vegger
Åpne eller ujevne skjøter observert.
Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Baderomsplater er ikke montert i henhold til produsentens montasjeanvisning.

Årsak / Konsekvens:
Feil eller mangelfull montering kan skyldes ufaglært arbeid eller manglende etterlevelse av montasjeanvisning.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Åpne skjøter kan føre til fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.
Overskredet levetid øker risikoen for svikt i materialet og fuktskader.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av veggkonstruksjon i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Utskifting av baderomsplater inkl. arbeid og materialer: kr 40 000 – 70 000 (Avhenger av størrelse på bad, valg av materialer og tilkomstforhold)

TG 2

Overflater - Himling
Himlingsmaterialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring og langvarig bruk uten utskifting.
Konsekvens: Estetisk forringelse, mulig redusert funksjon og risiko for nedfall eller støvpartikler.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av himlingkonstruksjonen i våtrommet.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membranens alder har passert forventet teknisk levetid.
Membran har synlige brudd, sprekker eller hull.
Alder overstiger forventet levetid.
Feil eller manglende mansjetter ved rørgjennomføringer.

Årsak / Konsekvens:
Aldring og slitasje over tid.
Mekanisk skade eller feil ved utførelse.
Manglende vedlikehold eller feilmontering.
Risiko for vannlekkasjer og fuktskader.
Økt fare for råte, mugg og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av membran og tettesjikt.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Utskifting av membran og tilhørende komponenter: kr 80 000 – 150 000, avhengig av størrelse på våtrom, tilkomst og valg av materialer.

TG 3

Avløp og vannrør
Feil fall på avløp
Vann og avløp føres inn i tilstøtende toalett og ned gjennom gulv
Ujevn temperatur og treg regulering av vannet
Det er registrert eiring (korrosjon) på kobberrør.
Misfarget vann.
Lavt vanntrykk.

Årsak / Konsekvens:
Feil fall på avløp kan skyldes dårlig utførelse eller setningsskader. Kan føre til tilbakeslag og luktproblemer.

Vann og avløp gjennom gulv tyder på manglende tetting eller feil i rørføring. Risiko for fuktskader.
Ujevn temperatur og treg regulering kan skyldes defekte blandebatterier eller termostatventiler.
Korrosjon på kobberrør indikerer aldring eller påvirkning fra vannkvalitet.
Kan føre til lekkasjer.
Misfarget vann kan komme fra rust, korrosjon eller avleiringer i rørsystemet.
Lavt vanntrykk kan skyldes tette rør, lekkasjer eller feil i hovedtilførsel.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av hele vann- og avløpssystemet i berørt område.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Ca. kr 40 000 – 70 000. Avhenger av størrelse på bad, tilkomst, og om det kreves åpning av vegger/ gulv.

TG 3

Ventilasjon
Det er ikke fungerende avtrekk på våtrom.
Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.

Årsak / Konsekvens:
Manglende eller defekt vifte/avtrekkssystem.
Tette ventiler eller manglende tilluft.
Risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.
Økt slitasje på overflater og konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Installere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Estimert kostnad: kr 25 000 – 45 000, avhengig av løsning og tilkomst.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Komponentene har overskredet forventet teknisk levetid.
Funksjonen er fortsatt tilfredsstillende, men med økt risiko for feil.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring og slitasje over tid.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, driftsstans eller redusert funksjon.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.

Anbefalt tiltak:
Vurder utskifting av komponenter ved neste vedlikeholdsintervall.
Gjennomfør jevnlig kontroll for å oppdage begynnende feil.
Planlegg oppgradering til moderne og energieffektive løsninger.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke synlige fuktskader. Måling er gjennomført, og det er ikke avdekket fukt. Synlige installasjoner tilsier at hulltaking ikke er nødvendig.

Årsak / Konsekvens:
Ingen tegn til fukt eller skade, men begrenset kontroll uten hulltaking.
Risiko for skjulte skader er lav, men ikke helt utelukket.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Anbefalt tiltak:
Videre oppfølging ikke nødvendig med dagens funn.
Anbefales visuell kontroll ved fremtidige vedlikehold eller ved mistanke om fukt.

Levetider

Forventet teknisk levetid for våtromsgulv: ca. 20–30 år.
For baderomsplater er forventet teknisk levetid normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet og bruk.
Himlingens normale tekniske levetid er ca. 30–40 år, avhengig av materiale og bruksmiljø.
Forventet teknisk levetid for membran: ca. 20–30 år.
Sluk (avhengig av materiale og utførelse): ca. 30–50 år.
Forventet teknisk levetid for sanitærutstyr og armaturer: ca. 15–25 år.
Kobberrør: ca. 30–50 år, men reduseres ved korrosjon.
Blandebatterier: ca. 10–15 år.
Avløpsrør (plast): ca. 50 år, men avhenger av installasjon.
Termostatventiler: ca. 10–20 år.

Bilder







Bad Kjelleretasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Kjelleretasjen inneholder et våtrom med sluk plassert i gulvet for avrenning. Rommet er utstyrt med servant og et dusjhjørne.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Gulv er teknisk utlevd.
Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.
Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av gulv i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

TG 3

Overflater - Vegger
Vegger er teknisk utlevd.
Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.
Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av vegg i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Utskifting av baderomsplater inkl. arbeid og materialer: kr 40 000 – 70 000 (Avhenger av størrelse på bad, valg av materialer og tilkomstforhold)

TG 2

Overflater - Himling
Himling er teknisk utlevd.
Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av hele himlingen anbefales for å sikre funksjon og estetikk.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav.
Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.

Årsak / Konsekvens:
Eldre utførelse og materialer som ikke tilfredsstiller dagens standard.
Slitasje over tid, mulig feilmontering eller manglende vedlikehold.
Risiko for vannskader, muggdannelse og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av membran i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Totalrenovering av våtrom med nytt tettesjikt: kr 100.000 – 150.000 (Avhenger av størrelse, materialvalg og kompleksitet)

TG 2

Avløp og vannrør
Ingen dokumentasjon på fagmessig utførelse.
Eiring (korrosjon) på kobberrør.
Rørene er vesentlig eldre enn forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:
Manglende dokumentasjon kan tyde på ufaglært arbeid, noe som øker risikoen for feil og lekkasjer.
Korrosjon svekker rørenes styrke og kan føre til lekkasjer eller vannskader.

Eldre rør har høyere sannsynlighet for svikt og er ofte ikke i henhold til dagens krav.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av vann- og avløpsrør anbefales.
Arbeidet bør utføres av godkjent rørlegger med dokumentasjon.

TG 3

Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom.
Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.

Årsak / Konsekvens:
Dårlig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader over tid, samt dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak:
Installere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning.
Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Komponentene har overskredet forventet teknisk levetid.
Funksjonen er fortsatt tilfredsstillende, men med økt risiko for feil.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Normal aldring og slitasje over tid.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.

Anbefalt tiltak:
Vurder utskifting av komponenter ved neste vedlikeholdsintervall.
Gjennomfør jevnlig kontroll for å oppdage begynnende feil.
Planlegg oppgradering til moderne og energieffektive løsninger.

TG 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Fuktskader registrert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Typiske årsaker kan være utettheter i overgang mellom konstruksjoner, eller kapillærsug fra grunn.
Konsekvens: Redusert bæreevne, risiko for mugg- og råteskader, samt forringet inneklima.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting av skadet bygningsdel.
Det er synlige installasjoner, og det vurderes ikke som nødvendig med hulltaking.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimert kostnad: kr 50.000 – 200.000,- (Avhenger av skadeomfang, størrelse på rom, og valg av materialer.)

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Levetider

Forventet teknisk levetid for våtromsgulv: ca. 20–30 år.
For baderomsplater er forventet teknisk levetid normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet og bruk.
Himlingens normale tekniske levetid er ca. 30–40 år, avhengig av materiale og bruksmiljø.
Forventet teknisk levetid for membran: ca. 20–30 år.
Sluk (avhengig av materiale og utførelse): ca. 30–50 år.
Kobberrør: ca. 30–50 år, men reduseres ved korrosjon.
Blandebatterier: ca. 10–15 år.
Avløpsrør (plast): ca. 50 år, men avhenger av installasjon.
Termostatventiler: ca. 10–20 år.

Bilder





Bad Loftsetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ligger i loftsetasjen og har en stråleovn og ventil i veggen. Vannrørene er av kobber og lagt som åpne føringer, i henhold til praksis ved byggetidspunktet. Avløpsrørene er av plast. Rommet har gulvtoalett med synlig sisterne og dusjkabinett. Vinyl på gulv våtromstapet på vegg og malte himlingsplater.
Dusjkabinett

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv
Overflaten viser tydelige tegn på slitasje og aldring.
Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.
Våtrom mangler sluk.
Manglende fall mot sluk (hele gulvet).

Årsak / Konsekvens:
Langvarig bruk uten vedlikehold har ført til nedbrytning av materialet.
Manglende sluk og fall kan føre til vannansamling og fuktskader.
Økt risiko for lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.
Kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko ved bruk av våtrommet.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av gulv i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

TG 3

Overflater - Vegger
Materialvalg vurderes som lite egnet for fuktutsatt område.
Åpne eller ujevne skjøter observert.
Fugene i overganger fremstår som mangelfulle eller skadet.
Riss og sprekker registrert i overflater.
Materialet har passert sin forventede tekniske levetid.

Årsak / Konsekvens:
Feil materialvalg i våtsoner kan føre til fuktopptak og skader i underliggende konstruksjon.
Dårlige skjøter og fuger gir risiko for vanninntrengning.
Riss og sprekker kan være tegn på bevegelse i konstruksjonen eller aldring av materialet.
Økt risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av vegg i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Utskifting av våtromsvegg inkl. arbeid og materialer: kr 40 000 – 70 000 (Avhenger av størrelse på bad, valg av materialer og tilkomstforhold)

TG 2

Overflater - Himling
Himling er teknisk utlevd.
Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.
Overflaten har tydelige tegn på slitasje og aldring.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten vedlikehold, naturlig aldring av materialer.
Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet, mulig nedbrytning av underliggende konstruksjon, økt risiko for fukt- og muggskader.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av hele himlingen anbefales for å sikre funksjon og estetikk.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran er teknisk utlevd og oppfyller ikke dagens krav.
Det er høy risiko for skade eller funksjonssvikt.

Årsak / Konsekvens:
Aldring og slitasje over tid har svekket materialets funksjon.
Risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Potensielt store følgeskader på tilstøtende konstruksjoner og innredning.

Anbefalt tiltak:
Ved TG3 anbefales full utskifting og oppgradering av membran i våtrommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Totalrenovering av våtrom med nytt tettesjikt: kr 100.000 – 150.000 (Avhenger av størrelse, materialvalg og kompleksitet)

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

TG 2

Avløp og vannrør
Ujevn temperatur og treg regulering av vannet
Det er registrert eiring (korrosjon) på kobberrør.
Lavt vanntrykk.

Årsak / Konsekvens:
Ujevn temperatur og treg regulering kan skyldes slitte eller defekte blandebatterier eller termostatventiler.
Irr på kobberrør indikerer begynnende korrosjon, ofte forårsaket av fukt, alder eller dårlig vannkvalitet.
Lavt vanntrykk kan skyldes tette rør, lekkasjer eller problemer med hovedinntaket.

Anbefalt tiltak:
Kontroll og eventuelt utskifting av blandebatterier og termostatventiler.
Vurdering av rørenes tilstand av rørlegger – ved omfattende irr bør deler av rørsystemet skiftes ut.
Rens eller utskifting av tette rør og kontroll av vanninntak og trykkreduksjonsventil.

TG 3

Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom.
Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.

Årsak / Konsekvens:
Dårlig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader over tid, samt dårlig inneklima.

Anbefalt tiltak:
Installere mekanisk avtrekk eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Komponentene har overskredet forventet teknisk levetid.
Funksjonen er fortsatt tilfredsstillende, men med økt risiko for feil.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Normal aldring og slitasje over tid.
Konsekvens: Økt sannsynlighet for lekkasjer, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.

Anbefalt tiltak:
Vurder utskifting av komponenter ved neste vedlikeholdsintervall.
Gjennomfør jevnlig kontroll for å oppdage begynnende feil.
Planlegg oppgradering til moderne og energieffektive løsninger.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er ikke synlige fuktskader. Måling er gjennomført, og det er ikke avdekket fukt. Synlige installasjoner tilsier at hulltaking ikke er nødvendig.

Årsak / Konsekvens:
Ingen tegn til fukt eller skade, men begrenset kontroll uten hulltaking.
Risiko for skjulte skader er lav, men ikke helt utelukket.

Anbefalt tiltak:
Videre oppfølging ikke nødvendig med dagens funn.

Anbefales visuell kontroll ved fremtidige vedlikehold eller ved mistanke om fukt.

Bilder







Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Vaskerom Kjelleretasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og inneholder en eldre oljefyr som ikke er i bruk, sluk i gulvet, varmtvannsbereder og vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Påvist fuktskade – tegn til fukt i konstruksjonen.
Flere synlige sprekker i betongoverflaten.
Synlig slitasje i betongoverflaten.
Rommet er ikke bygget som våtrom.
Fuktskader på overflaten.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskade kan skyldes lekkasje, kondens eller kapillærsug fra underliggende konstruksjon.
Sprekker og slitasje tyder på aldring, bevegelser i konstruksjonen eller manglende overflatebehandling.
Manglende våtromsstandard øker risiko for fuktskader og reduserer levetid.

Anbefalt tiltak:

Ved TG3 anbefales full utskifting av overflater gulv.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimat: ca. 50 000 – 100 000 kr inkl. mva. Pris avhenger av størrelse på rommet, materialvalg og kompleksitet i arbeid (f.eks. tilkomst, rørarbeid).

TG 3

Overflater - Vegger

Mindre skader – småskader som riss, hakk eller avskallinger.
Slitte overflater – synlig slitasje og nedbrytning.
Eldre overflater – materialene har nådd høy alder.
Rommet er ikke bygget som våtrom.
Fuktskader på overflaten.

Årsak / Konsekvens:

Alder og bruk har ført til naturlig slitasje og småskader.
Manglende våtromsstandard gir økt risiko for fuktskader.
Fuktinntrengning kan føre til mugg, lukt og ytterligere nedbrytning av materialer.
Estetisk forringelse og mulig helserisiko ved langvarig fukt.

Anbefalt tiltak:

Ved TG3 anbefales full utskifting av overflater vegg.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Utskifting av veggoverflater inkl. fuktsikring og oppgradering til våtromsstandard: ca. kr 40 000 – 80 000, avhengig av rommets størrelse og materialvalg.

TG 3

Overflater - Himling
Mindre skader – småskader som riss, hakk eller avskallinger.
Slitte overflater – synlig slitasje og nedbrytning.
Eldre overflater – materialene har nådd høy alder.
Rommet er ikke bygget som våtrom.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig aldring og bruk over tid.
Manglende vedlikehold kan ha forsterket slitasjen.
Estetisk forringelse og mulig redusert funksjon.
Økt risiko for fukt- og luktproblemer ved feil bruk som våtrom.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av himling anbefales for å oppnå tilfredsstillende teknisk og visuell standard.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimert kostnad: kr 25 000 – 50 000 per m², avhengig av størrelse, materialvalg og kompleksitet.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Rommet er ikke bygget som våtrom.
Det er registrert forhøyet fuktverdi i konstruksjonen.
Våtsone vegg er ikke etablert.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann.
Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann.
Konstruksjonen er ikke sikret med membran.

Årsak / Konsekvens:
Manglende våtromsoppbygging gir risiko for fuktskader.
Uten membran og oppkant kan vann trenge inn i konstruksjonen.
Forhøyet fukt kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima.
Økt risiko for skade på tilstøtende rom og bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:
Utskifting av hele konstruksjonen og oppbygging som godkjent våtrom.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	kr 50.000 – 100.000 (Avhenger av metode for fjerning, type membran og kompleksitet i rommet)

Avløp og vannrør
Irr på kobberrør.
Det er manglende dokumentasjon.
Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

TG 3

Ventilasjon
Det mangler avtrekk på våtrom.
Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i våtrommet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende eller feil dimensjonert ventilasjonssystem, eller blokkert luftespalte.
Konsekvens: Økt fuktbelastning, risiko for mugg- og soppdannelse, dårlig inneklima og potensielle skader på bygningsmaterialer.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Anbefalt tiltak:
Etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til TEK17.
Sikre lufttilførsel via spalte under dør eller annen form for tilluft.
Vurdere balansert ventilasjon dersom det er aktuelt for bygningens helhetlige energistyring.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Skader eller slitasje på innredning.
Komponentene har overskredet forventet levetid.
Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold, kombinert med normal aldring og eksponering for fukt.
Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales.
Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset bruksmiljøet.
Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Det er målt forhøyet fuktnivå i gulv og nedre del av vegg.
Ingen synlige fuktskader.
Betongvegg gjør hulltaking vanskelig.
Ingen fukt avdekket i tilliggende konstruksjoner.
Synlige installasjoner er til stede.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Mulig kapillært oppsug fra grunn eller lekkasje fra installasjoner.
Konsekvens: Risiko for skjulte skader i konstruksjonen over tid, som mugg, svekket materialstyrke og innemiljøproblemer.

Anbefalt tiltak:
Utfør ytterligere fuktmålinger over tid for å avdekke utvikling.
Vurder bruk av fuktfølere for kontinuerlig overvåkning.
Kontroller installasjoner for lekkasjer.
Ved vedvarende fukt: vurder drenering eller tetting mot grunn.

Levetider

Betonggulv har normalt levetid på 50–80 år, men reduseres ved fukt og mekanisk slitasje.
Overflatebehandling har levetid på 10–20 år avhengig av type og bruk.
Himlingens normale levetid er 20–30 år, avhengig av materialtype og bruk.

Bilder





Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulvet, tapet på veggene og malte takplater. Det er installert et gulvmontert toalett med synlig sisterne, og en servant.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet viser tegn på slitasje, misfarging og generelle aldringstegn.
Overflaten fremstår som nedbrutt, men fortsatt funksjonell.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring, mekanisk belastning over tid, UV-påvirkning og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Estetisk forringelse, redusert brukskomfort og potensiell økt risiko for ytterligere skade ved fortsatt belastning.

Anbefalt tiltak:
Vurder full utskifting av gulvbelegg dersom slitasjen er omfattende og påvirker funksjon.
Alternativt: rehabilitering med sliping og overflatebehandling dersom gulvet er av tre og har tilstrekkelig tykkelse.
Innfør vedlikeholdsplan med jevnlig rengjøring og beskyttelse mot fukt og mekanisk skade.

TG 2

Overflater - Vegger
Veggoverflater har synlig slitasje, misfarging og tegn på aldring.
Estetisk svekket, men fortsatt funksjonelle.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring, påvirkning fra sollys, temperaturendringer, mekanisk belastning og manglende vedlikehold.
Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, mulig svekkelse av overflatebehandling og økt behov for vedlikehold.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Anbefalt tiltak:
Vurder helhetlig oppgradering av veggoverflater, inkludert ny maling, tapet eller panel.
Ved omfattende slitasje: vurder utskifting av underliggende plateverk eller puss.
Etabler vedlikeholdsplan med regelmessig inspeksjon og overflatebehandling.

TG 2

Overflater - Himling
Synlig slitasje på himlinger.
Misfarging og tegn på aldring.
Generell estetisk forringelse.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Naturlig aldring over tid, påvirkning fra fukt, temperaturendringer og støv/forurensning.
Konsekvens: Redusert visuell kvalitet, potensiell negativ påvirkning på inneklima og brukernes opplevelse av rommet. Ved videre forringelse kan det også oppstå svekkelser i materialets integritet.

Anbefalt tiltak:
Utskifting eller full rehabilitering av himlingene med moderne, slitesterke og vedlikeholdsvennlige materialer.
Vurdere himlingssystemer med forbedret akustikk og fuktbestandighet dersom det er relevant for bruken av rommet.
Samtidig oppgradering av tekniske installasjoner (f.eks. belysning, ventilasjon) dersom disse er integrert i himlingen.

TG 3

Ventilasjon
Det mangler mekanisk avtrekk på toalettrom.
Det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømning i toalettrommet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende ventilasjonsinstallasjon eller defekt avtrekksvifte.
Konsekvens: Dårlig luftkvalitet, luktproblemer, økt fuktbelastning som kan føre til muggdannelse og skader på overflater og konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak:
Installere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet i henhold til gjeldende forskrifter (TEK17).
Sikre tilførsel av friskluft, enten via spalteventiler eller balansert ventilasjon.
Kontrollere og eventuelt oppgradere eksisterende ventilasjonssystem for å sikre god luftutskiftning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
25 000,-	Installasjon av nytt mekanisk avtrekk: ca. kr 15 000 – 30 000 inkl. mva og montering.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning
Komponentene har overskredet forventet levetid.
Det er registrert slitasje og misfarging på overflater.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Langvarig bruk uten utskifting eller vedlikehold, kombinert med normal aldring og eksponering for fukt.
Konsekvens: Redusert funksjon og estetisk kvalitet, mulig hygienisk utfordring og økt risiko for lekkasjer eller feil.

Anbefalt tiltak:
Full utskifting av sanitærutstyr, armaturer og innredning anbefales.
Ved utskifting bør det velges produkter med dokumentert holdbarhet og tilpasset bruksmiljøet.
Vurder samtidig oppgradering av tilhørende rørinstallasjoner dersom disse også nærmer seg slutten av sin levetid.

Bilder



Innvendige overflater

Beskrivelse

Denne vurderingen omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er behandlet under egne punkter. Den gir en helhetlig beskrivelse av overflatenes tilstand med fokus på slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Vurdering / Avvik

TG 2

Mindre sprekker i overflater
Misfarging på enkelte flater
Generell slitasje
Enkelte bygningsdeler har skader eller er feil utført

Årsak / Konsekvens:
Naturlig aldring og bruk over tid
Feil ved utførelse eller materialvalg
Kan føre til redusert estetisk kvalitet og i noen tilfeller funksjonssvikt
Økt risiko for fuktinntrengning ved sprekker og skader

Anbefalt tiltak:
Overflatebehandling som maling eller sparkling ved mindre avvik
Utbedring av feilutførte detaljer

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Levetider

Malte flater: 10–15 år
Tapetserte flater: 8–12 år
Panel: 20–30 år
Fliser: 30–50 år

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret og består av fastmontert innredning med slette fronter. Det har underskap og overskap, hvor ventilator er integrert i overskap med utblåsning gjennom vegg. Mellom over- og underskap er det tapetbelagt areal. Kjøkkenet har åpne nisjer til hvitevarer, dobbel oppvaskkum og ett-greps kran. Benkeplate er montert over underskapene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Mindre slitasje og merker i overflaten.
Normal bruksslitasje som forventet over tid.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig aldring og bruk over tid.
Kan gi redusert estetisk uttrykk, men påvirker ikke funksjon.

Anbefalt tiltak:
Overflatebehandling som sliping og ny lakkering ved behov.
Regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge levetid.

TG 2

Overflater - Vegger
Mindre riss, merker eller slitasje i maling eller tapet.
Normal bruksslitasje som ikke påvirker funksjon.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Daglig bruk, møbelkontakt, temperatur- og fuktvariasjoner.
Konsekvens: Estetisk forringelse, men ingen funksjonell svekkelse.

Anbefalt tiltak:
Overflatebehandling som maling eller tapetsering ved behov.
Jevnlig vedlikehold for å bevare estetisk kvalitet.

TG 2

Overflater - Himling
Mindre slitasje og ujevnheter i overflaten.
Normal aldring og bruksprege.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig slitasje over tid grunnet bruk og aldring.
Estetisk forringelse, men ingen funksjonelle mangler.
Kan gi et ujevnt visuelt uttrykk, men påvirker ikke inneklima eller konstruksjon.

Anbefalt tiltak:
Overflatebehandling som maling eller sparkling ved behov.
Vedlikehold for å opprettholde estetisk standard.

TG 2

Avløp og vannrør
Manglende vannlås eller feilmontert vannlås.
Korrosjon eller rust på kobberrør eller rørdeler.
Manglende lekkasjesikring under oppvaskbenk.

Årsak / Konsekvens:
Vannlås: Feilmontering kan føre til luktproblemer og redusert funksjon.
Korrosjon: Oppstår ofte ved høy fuktighet eller alder, kan føre til lekkasjer.
Manglende lekkasjesikring: Øker risikoen for vannskader ved lekkasje fra rør eller koblinger.

Anbefalt tiltak:
Monter korrekt vannlås i henhold til gjeldende forskrifter.
Vurder utskifting av korroderte kobberrør eller rørdeler.
Installer lekkasjesikring under oppvaskbenk, gjerne med vannalarm.

TG 2

Avtrekk
Avtrekk fungerer, men har høy alder.
Synlige tegn til slitasje.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig aldring og bruk over tid.
Risiko for redusert effekt og funksjon.
Potensiell økning i fukt og dårlig luftkvalitet.

Anbefalt tiltak:
Vurder utskifting ved neste vedlikeholdsintervall.
Følg med på funksjon og ytelse – mål luftmengder jevnlig.
Rengjør kanaler og vifter for å opprettholde funksjon.

TG 2

Innredning
Kjøkkeninnredning av eldre dato.
Betydelig slitasje på skap og skuffer (riper, misfarging).
Hengsler og skuffeskinner fungerer delvis dårlig.
Benkeplate med større riper, flekker og skader.
Hvitevarer med tegn til slitasje og mindre feil.
Vask og armatur med mindre lekkasjer og korrosjon.
Redusert vannstrøm fra armatur..

Årsak / Konsekvens:
Lang brukstid uten oppgradering gir naturlig slitasje.
Mekaniske deler som hengsler og skinner svekkes over tid.
Fukt og varme kan ha påvirket benkeplate og vask.
Redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.
Risiko for ytterligere lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:
Vurder utskifting av slitte hengsler og skuffeskinner.
Skift ut eller overflatebehandle benkeplaten.
Reparer eller bytt ut armatur og vask for å stoppe lekkasjer.
Vurder utskifting av hvitevarer ved vedvarende feil.
Generell oppgradering av kjøkkeninnredningen anbefales for å sikre funksjonalitet og verdi.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Levetider

For parkett: 20–40 år avhengig av kvalitet og vedlikehold.
For laminat: 10–20 år.
For vinyl/belegg: 10–25 år.
Malte flater: ca. 8–12 år.
Tapet: ca. 10–15 år.
Kjøkkeninnredning har normalt en levetid på 20–30 år.
Deler som hengsler og skinner: 10–15 år.
Armatur og vask: 10–20 år.
Hvitevarer: 10–15 år.

Bilder





Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren, hovedetasje og loft er av bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre, Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller
Nivåforskjeller mellom rom på 10–20 mm.
Totale høydeforskjeller målt til 15–30 mm.
Lokale skjevheter merkes ved ferdsel og møblering.
Det er påvist knirk i gulv.
Eldre bolig med redusert komfort og energieffektivitet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Naturlig setning og aldring av konstruksjon.
Ujevn gangkomfort og utfordringer ved møblering.
Økt varmetap og noe redusert energieffektivitet.

Anbefalt tiltak:
Utfør grundig kontroll av bjelkelag og bærekonstruksjon.
Vurdering av avretting ved overgang mellom rom.
Forbedring av innfesting og stivhet i gulvkonstruksjon for å redusere knirk.
Etterisolering ved tilgjengelighet for å bedre komfort og energieffektivitet.

TG 2

Gulv på grunn
Nivåforskjeller mellom rom på 10–20 mm.
Totale høydeforskjeller målt til 15–30 mm.
Lokale skjevheter merkes ved ferdsel og møblering.
Det er påvist knirk i gulv.
Eldre bolig med redusert komfort og energieffektivitet.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig setning og aldring av konstruksjon.
Ujevn gangkomfort og utfordringer ved møblering.
Økt varmetap og noe redusert energieffektivitet.

Anbefalt tiltak:
Vurdering av avretting ved overgang mellom rom.
Forbedring av innfesting og stivhet i gulvkonstruksjon for å redusere knirk.
Etterisolering ved tilgjengelighet for å bedre komfort og energieffektivitet.

Levetider

Etasjeskillere i tre eller betong har normalt en levetid på 50–100 år, avhengig av konstruksjon og belastning.
Lokale avvik som beskrevet er vanlige i eldre bygg og trenger ikke bety at levetiden er vesentlig redusert.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Det er etablert en L-formet trapp som går fra kjeller opp til hovedplan, og videre fra hovedplan opp til loft.
L trapp til kjeller

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper
Manglende rekkverk
Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.
Det mangler håndlist på vegg.

Årsak / Konsekvens:
Trappen er trolig oppført etter eldre forskrifter.
Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.
Manglende håndlist reduserer brukersikkerhet ved opp- og nedstigning.

Anbefalt tiltak:
Montere rekkverk i henhold til gjeldende krav (minimumshøyde 90 cm).
Ettermontere håndlist på veggside i trappeløpet.
Kontrollere øvrige deler av trappen for samsvar med forskrifter.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Bilder





Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oljevarmeanlegg er montert i kjeller, men ikke i bruk. Teglpipe er tilstede med montert feieluke.
Ildsted er ikke installert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Fuktighet registrert i teglpipe i krypkjeller.
Teglpipe har ikke fire synlige sider – begrenset visuell kontroll.
Manglende pipehette over tak antas å være årsaken til fuktinntrengning.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende pipehette gir direkte eksponering for nedbør.
Konsekvens: Fukt i tegl kan føre til frostskader, redusert levetid og risiko for mugg/sopp i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:
Montering av pipehette over tak for å hindre videre fuktinntrengning.
Kontroll av pipens tilstand i krypkjeller og vurdering av eventuell utbedring.
Sikre tilkomst og visuell inspeksjon av alle sider av pipen, om mulig.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftet består av innredet areal. Det er loftstue med teppe- og vinylbelegg på gulv, malt takplate i himling, og vegger med tapet og eldre veggplater. Det finnes også bad og soverom i loftsetasjen. Fra loftet er det utgang til terrasse.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvoverflaten har synlig slitasje.
Misfarging og aldringstegn er tydelige.
Estetisk forringelse, men fortsatt funksjonell.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig aldring og bruk over tid.
Økt risiko for videre slitasje og redusert levetid.
Kan påvirke inntrykket av vedlikeholdsnivået i boligen.

Anbefalt tiltak:
Vurder sliping og overflatebehandling
Ved laminat eller vinyl: vurder utskifting av slitte partier.
Sørg for jevnlig rengjøring og vedlikehold for å forlenge levetiden.

TG 2

Overflater - Vegger
Synlig slitasje på veggoverflater.
Misfarging og merker etter bruk og alder.
Generelle aldringstegn som falming eller småskader.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig aldring og bruk over tid.
Manglende vedlikehold eller rengjøring kan forsterke slitasjen.
Estetisk forringelse, kan påvirke inntrykket av rommets standard.

Anbefalt tiltak:
Overflatebehandling som maling eller tapetsering.
Vask og rens av overflater før eventuell ny behandling.
Vurdere bruk av mer slitesterke materialer ved oppgradering.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

TG 2

Overflater - Himling
Overflater på himling viser tydelige tegn på slitasje.
Misfarging og aldring er synlig.
Estetisk forringelse, men ikke funksjonelle mangler.

Årsak / Konsekvens:
Naturlig aldring og påvirkning fra lys, fukt og temperatur over tid.
Kan gi et ujevnt og lite tiltalende visuelt inntrykk.
Ingen umiddelbar fare, men kan redusere verdifølelse og trivsel.

Anbefalt tiltak:
Overflatebehandling som maling eller oppussing.
Vurder utskifting av enkelte himlingsplater ved omfattende misfarging.
Kontrollér for eventuell fuktpåvirkning før tiltak.

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Ikke tilstrekkelig lufting av takkonstruksjoner.
Fuktskjolder observert ved gjennomføring for pipe.
Ingen registrert fukt ved måling

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Mangelfull lufting kan skyldes utilstrekkelig luftespalte eller blokkering av luftestrøm.
Fuktskjolder ved pipegjennomføring kan skyldes kondens eller mindre lekkasjer over tid.

Konsekvens:
Økt risiko for kondensering og fuktskader i takkonstruksjonen.
Potensiell utvikling av mugg eller råte over tid.
Redusert levetid på takkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:
Etablere eller forbedre lufting i takkonstruksjonen, f.eks. ved å sikre tilstrekkelig luftespalte og luftinntak/utslipp.
Kontrollere og eventuelt forbedre tetting rundt pipegjennomføring.
Følge opp med jevnlig inspeksjon for å overvåke eventuell utvikling av fukt.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)
Ingen dokumentasjon på statikk foreligger.
Konstruksjonen er lukket, noe som gjør statikk vanskelig å vurdere.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Loftet er innredet uten tilgjengelig dokumentasjon på bæreevne og konstruksjonsdetaljer.
Konsekvens: Usikkerhet rundt om konstruksjonen tåler belastningen fra innredningen. Potensiell risiko for overbelastning og deformasjon over tid.

Anbefalt tiltak:
Innhente statisk vurdering fra fagkyndig (ingeniør).
Utføre åpning av konstruksjon ved behov for å kontrollere dimensjoner og utførelse.
Dokumentere bæreevne og eventuelt utføre forsterkning dersom nødvendig.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)
Ventilasjonen er funksjonell, men har begrenset kapasitet eller mangler dokumentasjon på tilstrekkelig luftutskifting.
Utført etter forskriftskrav på byggetidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til luftkvalitet.

Årsak / Konsekvens:
Eldre ventilasjonsløsninger har ofte lavere luftmengder enn dagens anbefalinger.
Kan føre til dårlig inneklima, spesielt ved høy bruk eller mange personer i rommet.
Økt risiko for fukt og kondensproblemer over tid.

Anbefalt tiltak:
Gjennomføre måling av luftmengder for å dokumentere faktisk ventilasjonskapasitet.
Vurdere oppgradering eller supplering med balansert ventilasjon eller mekanisk avtrekk.
Sørge for regelmessig vedlikehold og rengjøring av eksisterende anlegg.

Bilder





Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene omfatter stue, soverom og andre rom for varig opphold. Planløsningen vurderes som funksjonell og i tråd med boligens opprinnelige utforming, og inneholder nødvendige rom for en boenhet.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rom for varig opphold har to uavhengige rømningsveier eller direkte utgang til sikkert sted. Ikke alle soverom må ha vindu som rømningsvei, men minst annethvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.

Dagslysflate
Oppholdsrommene har tilstrekkelig dagslys og utsyn. Vindusarealet utgjør minst 10 % av gulvarealet, i tråd med ti-prosent-regelen. Dagslysfaktoren er vurdert som god.

Takhøyde
Takhøyde hovedetasje 2413mm
Takhøyde loftsetasje 2244mm.
Takhøyde kjelleretasje 1990mm.
Boligen oppfyller ikke kravene for bygg omsøkt før 01.07.2011, med minimum takhøyde på 2,0 meter.

Bilder



Hovedetasje


Loft



Kjelle

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggteknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Geologiske forhold i området gir lav til moderat risiko for radon.
Konsekvens: Selv om risikoen er begrenset, kan radon fortsatt trenge inn i boligen, spesielt ved dårlig ventilasjon eller sprekker i konstruksjonen. Langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko, særlig økt risiko for lungekreft.

Anbefalt tiltak:

Utfør radonmåling i vinterhalvåret (15. oktober – 15. april) for å dokumentere faktiske nivåer.
Ved forhøyede verdier:
Forbedre ventilasjon, spesielt i kjeller og grunnplan.
Tetting av konstruksjonsdetaljer mot grunnen (gulv, rørgjennomføringer, etc.).
Vurder installasjon av radonsug eller trykkstyrt ventilasjon ved høye målinger.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte 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 2

Skredfare

Eiendommen er lokalisert i et område som ifølge aktsomhetskart har potensiell fare for kvikkleireskred.

Årsak / Konsekvens:

Det kan være økt risiko for grunnforhold som kan påvirke stabiliteten til bygninger og terreng, spesielt ved graving eller masseforflytning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider.
Ved eiendomsoverdragelse bør kjøper informeres om forholdet.

TG 2

Flomfare

Ifølge NVE sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i nærheten av et område med potensiell flomfare. Selve boligen er ikke direkte berørt, men det anbefales å være oppmerksom på lokale forhold og eventuelle tiltak som kan redusere risiko.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader på bygninger og infrastruktur.
Kan påvirke bruk, verdi og forsikringsvilkår for eiendommen.

Anbefalt tiltak:

Innhent hydrologisk vurdering fra fagkyndig.
Vurder flomsikringstiltak og tilpasning av bebyggelse.

Bilder





Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe luft til luft. Vann og avløp er tilkoblet kommunalt nett. Vannrør er av typen kobbe. Avløpsrør består av PVC, støpejern og eldre løsninger. Vannmåler og stoppekran er montert.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Stoppekran funksjonstestet og i orden
Uisolerte rør
Rør med ukjent alder og tilstand.

Årsak / Konsekvens:
Manglende isolasjon kan føre til varmetap og risiko for kondens/ frostskader.
Ukjent alder og tilstand gir usikkerhet rundt levetid og risiko for lekkasjer.
Vanskeligere å planlegge vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:
Isolere synlige vannrør for å redusere varmetap og beskytte mot frost.
Kartlegge rørenes alder og materiale for å vurdere behov for utskifting.
Vurdere tilstand med rørinspeksjon ved mistanke om slitasje eller korrosjon.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Eldre støpejernsrør
Stakeluke etablert

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Støpejernsrør har begrenset levetid og er utsatt for korrosjon over tid.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tette rør og vannskader. Ved videre forringelse kan det føre til omfattende reparasjonsbehov.

Anbefalt tiltak:
Utfør kamerainspeksjon for å vurdere innvendig tilstand.
Vurder utskifting til PVC eller annet moderne materiale ved tegn til alvorlig korrosjon eller lekkasje.
Vedlikehold stakeluke og sørg for god tilgang for fremtidig rensing.

TG 2

Varmtvannsbereder
Bereder er fra 2007 og nærmer seg slutten av forventet levetid.
Elektrisk tilkobling via stikkontakt, ikke fast tilkobling.

Årsak / Konsekvens:
Alder: Økt risiko for lekkasje og redusert energieffektivitet.
Stikkontakt: Ikke i henhold til forskrift for fastmontert utstyr – kan medføre brannfare eller funksjonssvikt.

Anbefalt tiltak:
Vurder utskifting av bereder ved tegn til slitasje eller lekkasje.
Elektrisk tilkobling bør endres til fast tilkobling via godkjent elektriker.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

TG 3

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig ventilasjon
Mangler tilluft i oppholdsrom
Ikke fungerende avtrekk bad
Manglende tilstrømning

Årsak / Konsekvens:
Manglende mekanisk ventilasjon eller feil i eksisterende system.
Dårlig luftkvalitet og fuktproblemer, spesielt på bad.
Økt risiko for mugg og kondens.
Ubehagelig inneklima og redusert komfort.

Anbefalt tiltak:
Installere mekanisk avtrekk eller forbedre ny ventilasjonsløsning for å sikre god luftutskiftning.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
50 000,-	Estimat: kr 50.000 – 100.000 (Avhenger av størrelse på bolig, antall våtrom og kompleksitet i installasjon.)

TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Det foreligger ingen dokumentasjon på service av luft-til-luft varmepumpe de siste 2 årene.
Luft til luft varmepumpe fra 2007
Produktet nærmer seg forventet levetidsslutt (typisk 12–15 år).

Årsak / Konsekvens:
Manglende service kan føre til redusert effekt og høyere energiforbruk.
Økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner.
Lavere innekomfort og dårligere inneklima.

Anbefalt tiltak:
Anbefalt å få utført service og tilstandsvurdering av autorisert fagperson.
Vurder behov for utskifting basert på tilstand og alder.

Bilder









Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra 1955 og består av åpent ledningsnett og skrusikringer. Stikkontakter og brytere er av eldre type.

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?		Info mangler
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Info mangler
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Info mangler
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Info mangler
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Info mangler

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Info mangler
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	

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?		Info mangler
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?		Skap mangler
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.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Elektrisk anlegg fra 1955 med åpent ledningsnett og skrusikringer – utdatert.
Eldre stikkontakter og brytere – teknisk foreldet og slitt.
Manglende dokumentasjon – lav sporbarhet og usikker historikk.
Potensielt ufaglært arbeid – risiko for varmgang og uisolerte koblinger.
Kursfortegnelse stemmer ikke med sikringer – svekket oversikt og kontroll.
Visuelle mangler og defekter – tegn på behov for oppgradering.

Årsak / Konsekvens:
Alder og teknologi: Anlegget er ikke tilpasset dagens krav til sikkerhet og kapasitet.
Slitasje og teknisk foreldelse: Øker risiko for funksjonssvikt og brannfare.
Manglende dokumentasjon: Vanskelig å vurdere tilstand og utført arbeid.
Sikkerhetsrisiko: Mulig livsfare ved feil eller varmgang.
Manglende samsvar: Vanskelig å utføre trygg feilsøking og vedlikehold.

Anbefalt tiltak:
Utfør utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
Ved TG3: Utskifting av hele det elektriske anlegget anbefales.
Etabler nytt anlegg med skjult ledningsnett, automatsikringer og dokumentert kursfortegnelse.
Bruk kun godkjente fagfolk med relevant kompetanse.

Estimert kostnad:
150 000,-

Kommentar til estimert kostnad:
Estimert kostnad: kr 150 000 – 250 000, avhengig av omfang og kompleksitet.

Bilder





Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere:
Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje.
Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Slokkeutstyr:
Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:
En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet.
Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
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.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget
Manglende røykvarsler i henhold til forskrift.
Manglende brannslokkingsutstyr.
Manglende røykvarsler i rømningsvei.

Årsak / Konsekvens:
Installere røykvarslere i alle oppholdsrom og rømningsveier iht. TEK17.
Anskaffe og montere godkjent brannslokkingsutstyr (pulverapparat eller husbrannslange).
Fremskaffe og oppdatere dokumentasjon på brannsikkerhet (FDV, samsvarserklæringer, tegninger).

Anbefalt tiltak:
Installere røykvarslere i alle oppholdsrom og rømningsveier iht. TEK17.
Anskaffe og montere godkjent brannslokkingsutstyr (pulverapparat eller husbrannslange).
Etablere godkjente rømningsveier fra kjeller og 2. etasje, inkludert tilrettelagt vindusrømning der aktuelt.
Etablere branncellebegrensende konstruksjoner mot andre bruksenheter og rømningsveier.
Fremskaffe og oppdatere dokumentasjon på brannsikkerhet (FDV, samsvarserklæringer, tegninger).

Estimert kostnad:
50 000,-

Kommentar til estimert kostnad:
Oppgradering av brannteknisk anlegg og rømningsveier:
Ca. kr 50 000 – 150 000, avhengig av boligtype, antall etasjer og omfang av tiltak.

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
Brattlia 18	5 453 858,-	3 171 418,-	2 325 000,-	−42 560,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt - Detaljert	722 080,-			722 080,-
Sum	**6 175 938,-**	**3 171 418,-**	**2 325 000,-**	**679 520,-**

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av boligens tekniske verdi tas det utgangspunkt i gjenanskaffelsesverdi, som representerer kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i dag, basert på gjeldende regelverk og byggekostnader.

Fradragsfaktorer:
Det benyttes et lineært fradrag basert på bygningens alder og forventet teknisk levetid.
Høy slitasje gir ytterligere fradrag utover aldersfradraget.
Skader og mangler som påvirker byggets tekniske funksjon gir direkte fradrag.
Avvik fra dagens tekniske krav, som brannsikkerhet, energiytelse og universell utforming.
Uferdige arbeider.

Generelt sett er teknisk verdi på tomt i hovedsak basert på pris på råtomt, areal, parkering, trær, busker, utvendig vann- og avløpssystem samt andre faktorer som beliggenhet, størrelse, og utviklingspotensial. Imidlertid er det viktig å merke seg at tomtens alder vanligvis ikke påvirker den tekniske verdien direkte, fordi selve tomten ikke blir "eldre" på samme måte som bygninger eller maskineri gjør.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller 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 brannceller 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.

Brattlia 18

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 dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

Brattlia 18
9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig: Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med blandet bolig- og næringsstruktur, der prisnivået generelt er lavere enn i sentrale deler av Finnsnes. Etterspørselen er moderat, og markedet preges av stabile priser med begrenset omsetning. Nærhet til skole og industri gir området en praktisk verdi, men det trekker ikke opp prisnivået nevneverdig. Tomter og boliger i Finnfjordbotn handles ofte til mellomnivå sammenlignet med mer attraktive boligstrøk i kommunen.

Områdebeskrivelse

Brattlia 18 ligger i et rolig og etablert boligområde i Finnsnes, i Senja kommune. Området har kort vei til både sentrum og naturskjønne omgivelser, med gode turmuligheter i nærområdet. Det er gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør det praktisk for barnefamilier.
Eiendommen har greie solforhold. Adkomsten er enkel via lokale veier, med kort kjøreavstand til E6 og videre forbindelser mot Tromsø og Narvik. Det finnes også gode kollektivtilbud med bussforbindelser fra Finnsnes sentrum.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Tromsø Sentrum	160,0 km	Tromsø er den største byen i Nord-Norge og et regionalt knutepunkt for handel, utdanning og kultur.
Harstad	130,0 km	Harstad er kjent for sin maritime industri og kulturtilbud, og ligger sørvest for Finnsnes.
Bardufoss Lufthavn	45,0 km	Nærmeste flyplass med både sivile og militære flyvninger. Viktig transportknutepunkt.
Senja Nasjonalpark/ Ånderdalen	60,0 km	Fantastisk naturområde med fjell, innsjøer og turmuligheter – populært for friluftsliv.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplanen for Finnfjordbotn ble vedtatt 6. oktober 1983. Den gjelder for området på bakken og vannoverflaten, og er laget etter plan- og bygningsloven fra 1985 eller tidligere. Planen har egne skriftlige bestemmelser og har formål boligbygging. Boligområdet er merket som felt A4 i planen.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 300 000,-

Brattlia 18

9300 Finnsnes
Gnr.: 46 Bnr.: 66

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 12.10.2025
Utskrift: 31.10.2025

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

MTE AS

Signatur

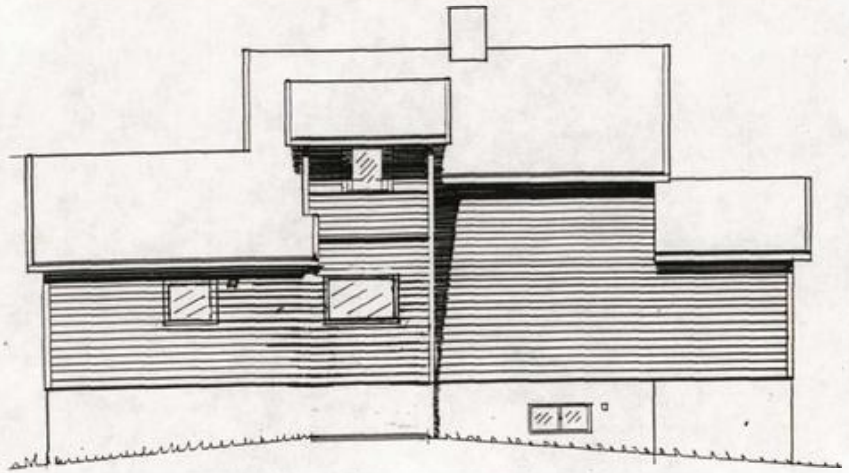
Signatur

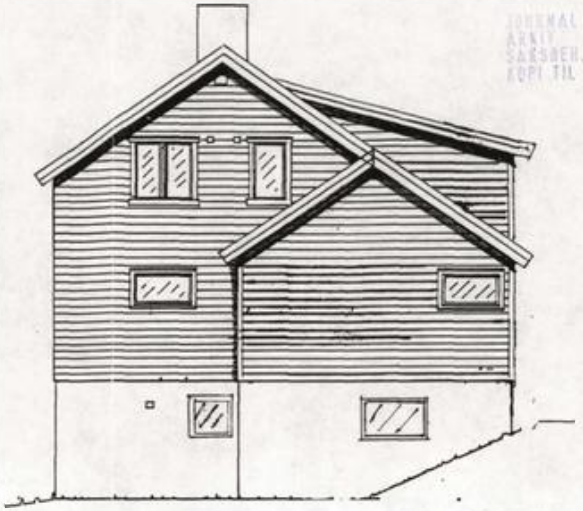
Sørreisa - 31.10.2025
Sted - Dato

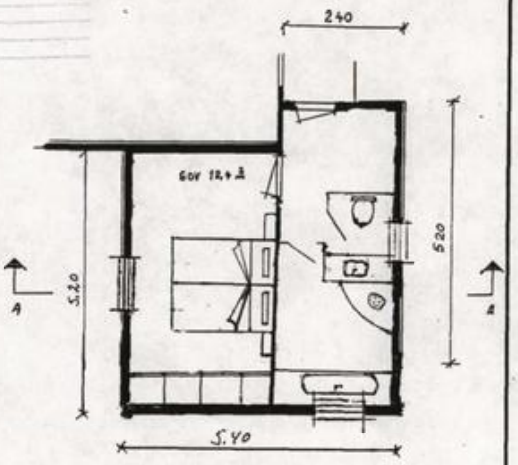
BYGNINGSSAKKYNDIG RAYMOND MEIER

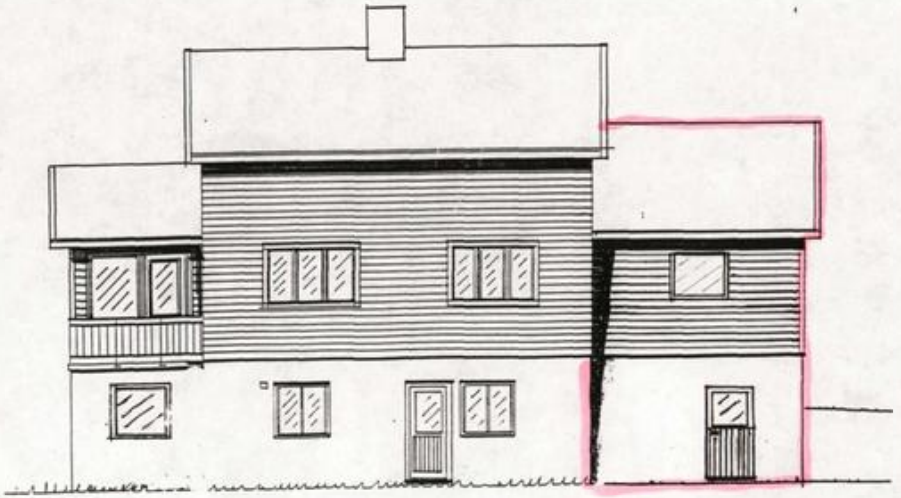

A6
BOLIGER
A8
FORRETNING
U=0,36
1,3daa
B7
BOLIGER
U=0,75
3,5 daa
B6
BOLIGER
U=0,5
2,6 daa
TRAFIKKOMRÅDE
BUSSHOLDEPLASS
VEG 4
GANGVEG 4
PARK 0,8 daa
PARK 6 2,5 daa
LEIK 5
0,5 daa
UNDERGANG
SYKKELSTI
GV 1
GV 3
R100
R60
R40
R90
R125
A 160
46/66
46/63
46/14
46/28
46/45

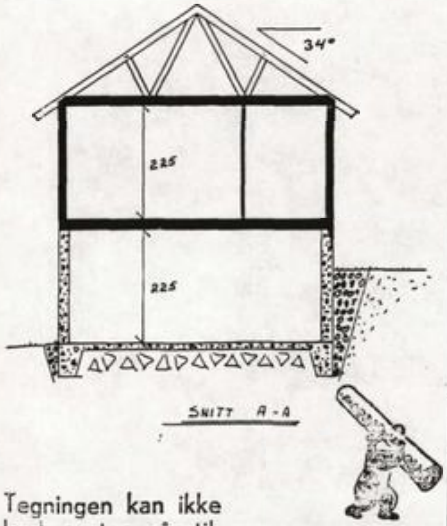
LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'90 MAR 29 -8 :07
JOURNAL
ARKIV
SAKSNR.
KOPI TIL

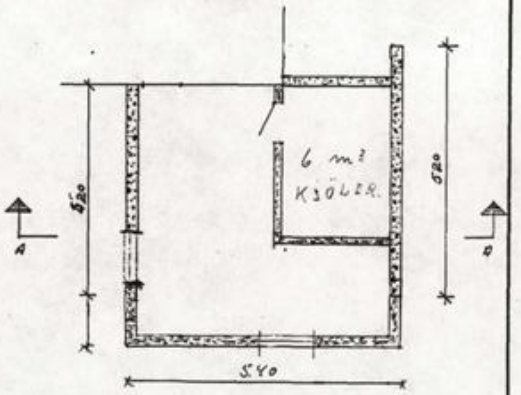












Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.

Rev. gjelder:		Dato	Sign.
Byggherre: JORUNN BERNTSEN, FINNSNES.			
TYPE: TILBYGG	Målt 1:100	Tegn. 20.05.88. S.Siv.	
		Rev. 19.01.90 S.Siv.	
		Kfr.	
Leie areal m² / Brutto areal m² / Etasje	**Byggematerialer A/S**		
	9301 FINNSNES	Reg.nr.	


A6
BOLIGER
5,6 daa
A8
FORRETNING
U=0,30
1,3 daa
A7
FRILUFTSOMRÅDE
18 daa
B7
BOLIGER
U=0,75
3,5 daa
B6
BOLIGER
U=0,5
7,6 daa
D1
BOLIGER
U=0,75
19 daa
LEIK 5
9,5 daa
PARK 0,8 daa
PARK 2,5 daa
TRAFIKKOMRÅDE
TRAFIKKOMRÅDE
BUSSHOLDEPLASS
BUSSHOLDEPLASS
GANGVEG 4
UNDERGANG
GANG- OG SYKKELSTI
GANG- OG SYKKELSTI
VEG 4
VEG 3
BUSS
GV 1
GV 3
R100
R600
R90
R40
R50
R30
R15
R12,5
A160
A250
46/66
46/63
46/14
46/28
46/45
47/22
47/28
47/42
47/11
47/5
47/45

LENVIK KOMMUNE
Tekniske etater
9301 FINNSNES

Dato: 150391

Saksbehandler
byggekontrollør Jørgensen /lm

Navn: Jorunn Bertsen
Brattlia 18
Adr.: 9323 Finnsnes

46/66
887/90

Vi har registrert at Deres tilbygg/~~nybygg~~/ombygging ~~garasje/uthus~~s-bolig er tatt i bruk. Hvis De ønsker besiktigelse av bygget, og ønsker brukstillatelse-ferdigattest kan De kontakte Lenvik bygningsvesen for befaring.

LENVIK BYGNINGSRÅD
Jørgensen
Janstein Jørgensen

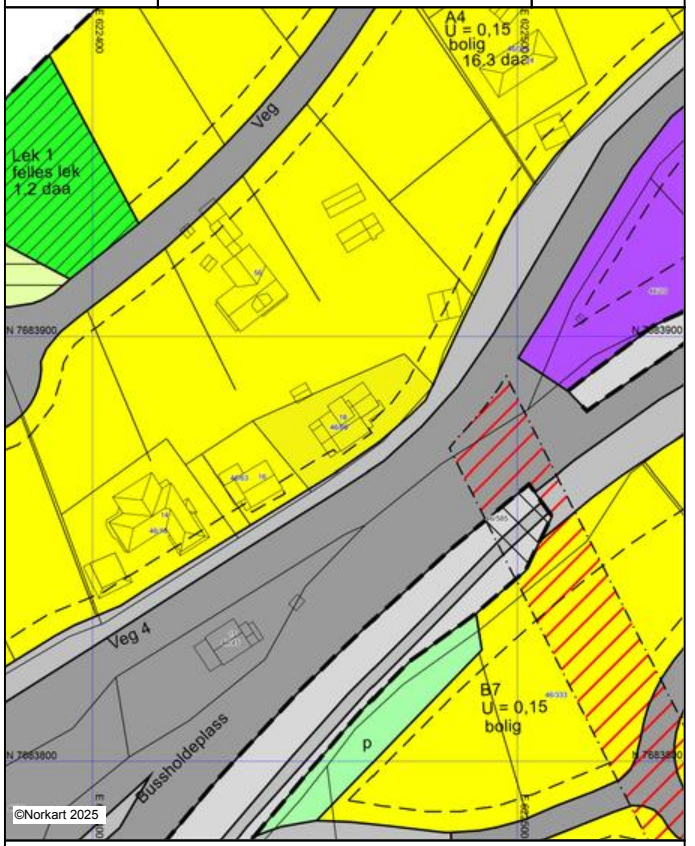
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/66
Adresse: Brattlia 18
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Senja kommune

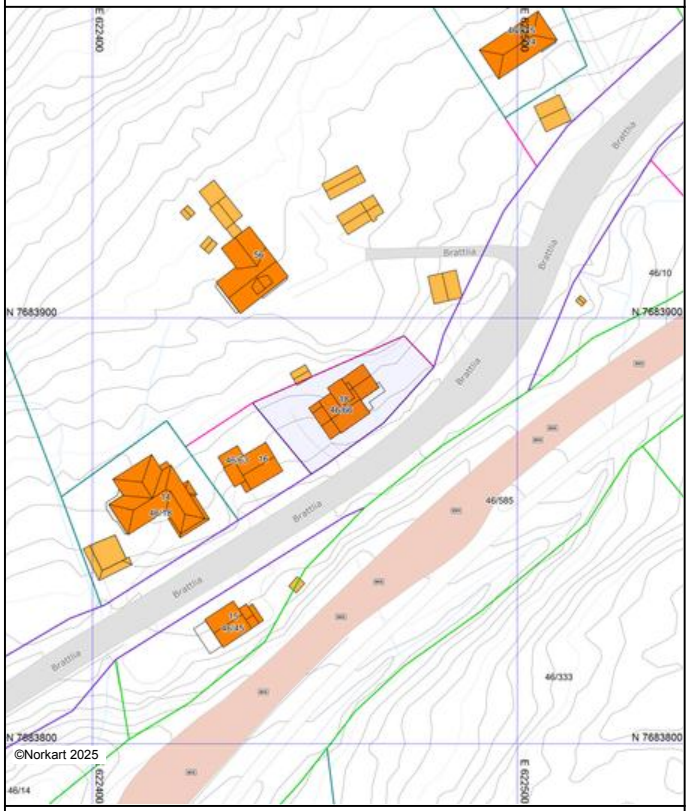
Grunnkart

Eiendom: 46/66
Adresse: Brattlia 18
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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

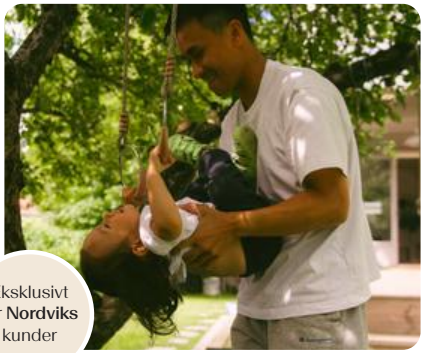
Kontakt

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0085/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brattlia 18 9300 FINNSNES

Betegnelse: Gnr 46, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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