NORDVIK

Norengveien 62

3 soverom | 112 kvm | Enebolig



Velkommen til

Norengveien 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
21	Nabolagsprofil
23	Vedlegg
28	Tilstandsrapport
71	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sørreisa - Enebolig med alt på ett plan - 3 soverom - Garasje - Veranda - Gode uteområder!

Prisantydning	**2 800 000,-**
Omkostninger	**71 090,-**
Totalpris	**2 871 090,-**
BRA-i	**112 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Norengveien 62, presentert av Nordvik Finnsnes!

Ønsker du ett hjem med en praktisk planløsning med alt ett plan, bør du ta en titt her!

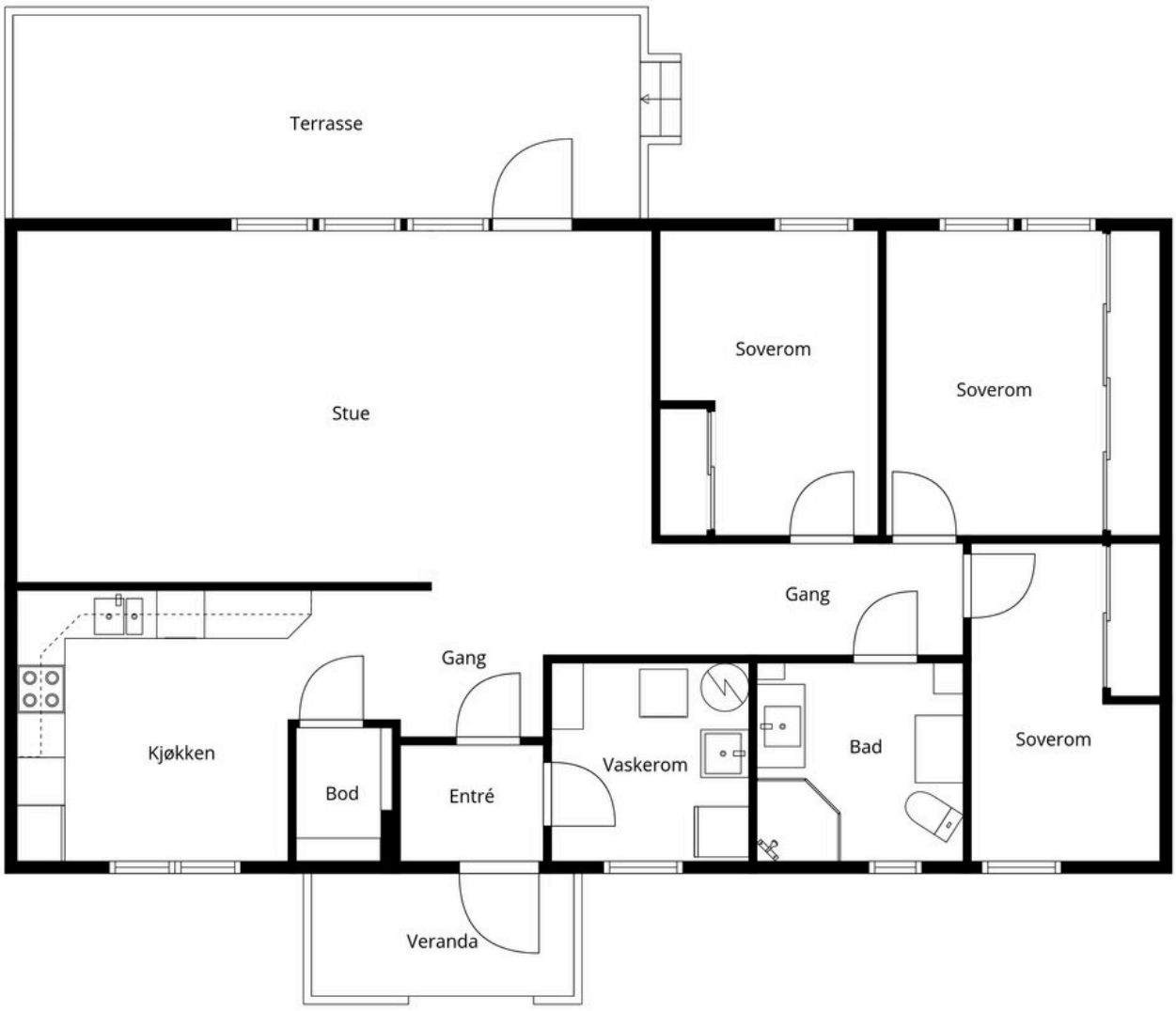
Hjemmet inneholder tre romslige soverom, lys og innbydende stue med utgang til solrik veranda, kjøkken med gode arbeidsflater og tilhørende matbod, samt pent flislagt bad og separat vaskerom.

Eiendommen byr på gode uteområder med fine solforhold, og har både garasje og biloppstillingsplass på egen tomt.

Beliggenheten gir enkel tilgang til daglige fasiliteter som skole, barnehage, butikk og øvrige servicetilbud, samtidig som man har kort vei til flotte turområder og naturskjønne omgivelser året rundt.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 157 kvm



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0032/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Norengveien 62, 9310 SØRREISA
Gnr 16, bnr 465 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selger
Kristin Larsen

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
70 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 871 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 890 790,- (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
1987

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Stue, kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom, bod og vindfang.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasseareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Garasje
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Plantegningen har takoverbygg over inngangspartiet, det er ikke dør fra kjøkkenet og ut og døren til vaskerommet er flyttet til vindfanget.

Innhold
Hjemmet går over ett plan og inneholder:
Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, bod, gang og vindfang.
Frittstående garasje

Standard
Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med alle hovedfunksjoner samlet på ett plan. Her får man en lys og trivelig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til uteområde med gode solforhold. Hjemmet har 3 romslige soverom med gode møbleringsmuligheter, i tillegg til pent bad og separat vaskerom som gjør hverdagen praktisk og funksjonell.

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater, mens himlingene består av malte plater.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og gode arbeidsflater. Benkeplaten er utført i laminat og stein, og kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/frys og mikro. Komfyr og oppvaskmaskin er frittstående. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har en

praktisk utforming med godt med skap- og benkeplass.

Badet fremstår pent og funksjonelt med fliser på vegger og gulv, samt malte plater i himlingen. Det er varmekabler i gulvet, og badet er innredet med servant, dusjkabinett og toalett.
Vaskerommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i taket. Rommet er tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin og har en praktisk utforming med gode bruksmuligheter.

Boligen har behov for tilsyn utvendig. Spesielt for denne boligen er bl.a. det er en del høydeforskjell innvendig som knyttes til råteskader i etasjeskillet som følge av våt krypkjeller og dreneringsforhold. Nedløp og beslag er avsluttet over terreng som medfører økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Disse forholdene er viktig for å få boligen i stand samt forhindre følgeskader av dette.

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

Parkering
Boligen har frittstående garasje, samt biloppstillingsplass foran garasjen.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Malt utvendig på fremsiden av hus og garasje i mai.
- Byttet ødelagte taksteiner i mai.

2021:
- Byttet veranda dør.
- Avretter gulv og lagt nytt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie.

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. Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap i 2018.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telenor, lagt fiber inn til huset for internett.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie.

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

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?
Ja. Beskriv: 2 takstener er knekt, ingen lekasjer, disse byttes før salg av bolig.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Liten sprekk i muren på h hjørne av huset. Huset står på leirgrunn.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei. Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie.23. Vet du om

det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I byggesøknad fra 10.05.1987.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Har en ferdig attest datert 25.05.1987.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen av delene.

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?
Ja. Beskriv: At huset står på leirgrunn.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er det ikke.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

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

Bygningssakkyndig
Tom Christer Solli

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

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

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Nedløp og beslag TG3
Takrenner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. På kaldt loft ser vi at sperrene er plassert c/c120, mot normalt c/c60. Vår erfaring er at dette ofte gjelder senteravstanden mellom stendrer i veggkonstruksjonen også. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og malte trevinduer med tre-lags glass. Deler av vinduene er datert 2016.

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er datert 2021.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG3
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Platt med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Krypkjeller TG3
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Vaskerom Generell
Vaskerommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er av ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er av ukjent alder, basert på materialvalg kan vaskerommet være fra perioden 2010-2020.

Vaskerom Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vaskerom Overflater Gulv TG2
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca. 16 mm fra døren til sluken.

Vaskerom Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerom Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har opplegg for skyllekar og vaskemaskin.

Vaskerom Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Bad Generell
Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Badet er av ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad Overflater vegger og himling TG2
Veggene har fliser. Taket er malt.

Bad Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 4 mm.

Bad Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Bad Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.
Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

KJØKKEN
Kjøkken Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er avsatt plass til hvitevarer.

Kjøkken Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Årstall: 2001. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1987.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvis åpning i sikringsskapet, løs stikkontakt på kjøkkenet og utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En
eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Eier opplyser at boligen står på byggegrunn av leirholdige masser. Eier informerer om at boligen er bygget på leire, og at det forekommer bevegelser i konstruksjonen. Dette har ikke latt seg inspisere under befaringen. Det er observert store åpninger mellom taket og taklistene i boligen, noe som kan skyldes både forholdene i krypkjelleren og bevegelser i grunnen. Se punkt om krypkjeller for informasjon om tilstanden i krypkjelleren.

Fuktsikring og drenering TG3
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer TG3
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Terrengforhold TG3
Boligen ligger i et relativt flatt område med lett fall mot boligen.

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

Garasje (ikke tilstandsvurdert)
Frittliggende garasje med vedlikeholdsbehov. Gulvet er av betong. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har én bruksenhet som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming med termostatstyrte panelovner, samt varmekabler på badet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 17 385 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 233,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, kloakk og renovasjon.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 11 220,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 494 624,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 978 497,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Eika forsikring
Polisenr: 7012609

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har innlagt fiber. Selger har TV/internett fra Telenor. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 913 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, samt asfaltert foran garasjen. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. 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
Boligen ligger i et etablert boligområde i Sørreisa med kort avstand til både sentrum og flotte naturområder. Fra eiendommen har man nærhet til daglige fasiliteter som dagligvarebutikk, skole, barnehage og servicetilbud, samtidig som området byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt. Gangavstand til Sørreisa sentrum med gang- og sykkelsti hvor du finner dagligvare, frisør, café, treningssenter, helsetjenester og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk med nærhet til både barnehage og skole. Området har også gode bussforbindelser og enkel adkomst til Hurtigbåtanløp på Finnsnes eller Bardufoss Lufthavn.

I nærområdet finner man fine turmuligheter i skog og

mark, med flere populære turstier, fiskevann og friluftsområder innen kort avstand. Det er også kort vei til sjø og naturskjønne omgivelser som gir gode muligheter for både rekreasjon og aktivitet gjennom hele året. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en kombinasjon av landlige omgivelser og nærhet til nødvendige fasiliteter.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Storleira med linje 120, 300 og 302, det er ca 5. min gåavstand fra boligen. Bardufoss Lufthavn er ca. 30 minutters unna med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Gjerdsletta barnehage (1-5 år)
Brekka barnehage (1-5 år)
Bjørkli private barnehage (0-5 år)

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

Fritid/sport:
Sørreisa sentralskole
Sørreisa stadion
Sørreisa Tøy & Bøy
Feel24 Sørreisa

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen har byggegodkjente tegninger datert 25.05.1987, som delvis samsvarer med dagens bruk. Dette gjelder flytting av dører dører på innsiden av boligen samt takoverbygget veranda. Endringene er ikke søknadspliktig hos kommunen. Det foreligger ferdigattest for boligen datert 08.07.1990.

Garasjen har byggegodkjente tegninger datert 25.02.1987. Garasjens fasade er endret fra byggegodkjente tegninger ved at garasjen i dag har én garasjeport med tilhørende dør ved siden av, mens tegningene viser to garasjeporter. På tegningene er det dør på baksiden av garasjen som ikke er etablert i dagens løsning. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Megler gjør oppmerksom på at det ikke kan utstedes ferdigattest på tiltak som er fra før 01.01.1998.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål ihht. reguleringsplanen Nordgård med PlanID: 1977001. Ikrafttredelsedato: 28.03.1977.

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

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

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

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

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Nedløpene er avsluttet over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Ett nedløp er ført under bakken, og det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken. Det er ikke montert snøfangere på taket. Ved takvinkel på 27 grader eller mer og ru overflate, er det krav til snøfangere der folk kan ferdes.
Konsekvens/tiltak: Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning. Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende
konstruksjoner. Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Altanen og trapp ved hoveddøren er svært værslitt, og det er påvist råteskader i rekkverket.
Konsekvens/tiltak: Altanen bør utbedres, og råteskadet rekkverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for personskade eller ytterligere skader på bygget. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdskostnad og redusert sikkerhet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell i vindfanget innenfor en avstand på ca. 1,5 meter. På soverommet nærmest stuen er det målt ca. 33 mm høydeforskjell på hele rommet.
I stuen er det ca. 18 mm høydeforskjell fra ytterveggen til kjøkkenveggen. Etasjeskillet i gangen og stuen er noe høyere enn på soverommet, noe som tyder på at gulvet kan ha vært avrettet ved oppussing.
Det er påvist råteskader i etasjeskillet som må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet bjelkelag og annet bygningsmateriale må skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for råteskader og sammenbrudd. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av råteskadene og behovet for utbedring. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen og redusert bokomfort.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Det er i krypkjelleren registrert omfattende fuktproblematikk med tilhørende råteskader i bærende konstruksjoner. Det er påvist stående vann i krypkjelleren, samt synlige tegn til vanninnsig gjennom grunnkonstruksjonen. Dette indikerer at konstruksjonen over tid har vært utsatt for vedvarende fuktbelastning. Videre er det registrert fuktsperre mot grunnen, men denne fremstår som feilmontert. I stedet for å fungere som en barriere mot oppfuktning fra grunnen, bidrar løsningen til oppsamling av vann i krypkjelleren. Dette medfører økt fuktbelastning i konstruksjonen, og gir svært ugunstige forhold for bærende bygningsdeler. Som følge av de vedvarende fuktforholdene er det konstatert råteskader i bærende konstruksjoner, herunder søyle og dragere. Råteskadene innebærer
redusert bæreevne og svekket konstruksjonssikkerhet. Omfanget av skadene vurderes som betydelig, og det må iverksettes tiltak umiddelbart. Fuktforholdene i krypkjelleren gir også risiko for videre skadeutvikling, herunder økt nedbrytning av trekonstruksjoner, muggsoppdannelse og dårlig inneklima i overliggende etasjer.
Konsekvens/tiltak: Det må iverksettes tiltak for å stoppe vanninnsig og fukt i krypkjelleren, samt skifte ut skadet treverk i bærende konstruksjoner umiddelbart. Skade på etasjeskillet på sees i sammenheng med punktet etasjeskille. Skadene i krypkjelleren vises allerede i 1. etasje i form av store glipper mellom taklister og skjevheter i gulv. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av råte, sopp og strukturelle skader, noe som kan medføre alvorlige svekkelser av byggets bæreevne, store svekkelser i alle overliggende konstruksjoner og helserisiko for beboere. Vi anbefaler at det gjennomføres prosjektering av alle løsninger i krypekjelleren slik som ventilering, fukt og isolering slik at fremtidige skader ikke oppstår etter at det akutte utbedringene er utført. Det er viktig at potensielle kjøpere er klar over risiko og omfang ved de avdekkede skader i krypekjelleren og hvor de påvirker og blir påvirket av tilstøtende bygningsdeler og komponenter. Vårt klare råd er å bruke god tid på å gjøre seg kjent med forholdene i krypekjelleren og innhente kompetanse fra bygningskyndige for vurdering av fremdrift og tiltak.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Ved inspeksjon i krypkjelleren er det påvist at vann renner inn. Dette er tydelige tegn på at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Dreneringen må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjoner, spesielt i krypkjeller. Videre undersøkelser og prosjektering av ny dreneringsløsning anbefales utført av fagkyndig.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: På befaringen er det påvist at vann fra takrenne renner mot grunnmuren, dette tyder på at det er

fall mot boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra boligen slik at vann ledes vekk fra grunnmuren. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og skader på grunnmur og krypkjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Det er påvist større sprekker og skjevheter i murene.
Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmurene må utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og deformasjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at muren kan kollapse, noe som kan føre til skader på eiendom eller fare for personer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Vaskerom Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler. Det er ikke fuget i nedkanten av baderomsplatene. Vinylbelegget er ikke korrekt utført i hjørnene.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbyggingen av badet for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil eller mangler. Fuging bør utføres i nedkant av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Vinylbelegget i hjørnene må utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og unngå risiko for fuktskader. Kostnadsestimatet er satt til fuging av plater.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon i sluk er det påvist bruk av mansjett. Det er benyttet smøremembran på oversiden av klemringen, men ikke på undersiden, noe som kan føre til kapillæroppsug.
Det er påvist utettheter bak dusjkabinettet. Mykfugen mellom veggflisene og gulvflisene har svikt bak dusjkabinettet, noe som kan tyde på bevegelse og kan påvirke den bakenforliggende smøremembranen. Røret bak dusjkabinettet er løst, noe som tyder på at gjennomføringen ikke er tett.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at hele badet oppgraderes til dagens krav for våtrom, da det er påvist utettheter og mangelfull utførelse av membran og tetting rundt sluk og rørgjennomføringer.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Før badet oppgraderes må forholdene i krypkjelleren utbedres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket. Det er betydelig mosevekst på taktekkingen. På den ene siden av taket var det snødekke, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere taksteinene på denne siden.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Mose bør fjernes for å hindre ytterligere fuktproblemer og skade på takstein. Det anbefales å inspisere taket grundigere når snøen er borte, for å avdekke eventuelle knekte eller skadde takstein.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, råteskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Enkelte detaljer, som vindskibord, har stedvise råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede områder, spesielt der råteskader er observert på vindskibord. Det er ikke montert musbånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Råteskadede deler, spesielt vindskibord, bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og kostbare følgeskader på konstruksjonen. Det bør monteres musebånd for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til boligen, siden dette kan føre til skader på bygningsmaterialer og økt risiko for skadedyrproblemer i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lavere kvalitet enn dagens standard. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av konstruksjonen. Mangelfull dampsperre øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i kalde deler av konstruksjonen, hvor det kan kondensere og forårsake fuktskader. Det er påvist utett gjennomføring i undertaket ved luftelyren. Undertaket har fuktmerker, og ved fuktsøking er det påvist fukt i undertaket. Etter befaringen er skadde takstein, som har forårsaket fuktmerkene, blitt byttet ut. Taksperrene er plassert med senteravstand på 120 centimeter. Erfaring tilsier at dette også kan gjelde veggkonstruksjonen. Det er ikke isolert over veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kuldepunkt

oppe i hjørnet av taket.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nærmere undersøkelser av dampsperrens tilstand og tetthet, samt utbedring av utette gjennomføringer i undertaket ved luftelyren. Det bør også etterisoleres over veggkonstruksjonen for å unngå kuldebroer og kondensproblematikk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt mulig svekkelse av takkonstruksjonens bæreevne.

Vinduer
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist at vinduet på vaskerommet tar i karmen ved åpning og lukking, og at det er tregt å åpne og lukke. Enkelte vinduer er værslitte. Det mangler pakning på vinduet på badet. Foringene på enkelte vinduer er for smale, slik at de ikke er i sporet på vinduene.
Konsekvens/tiltak: Vinduet på vaskerommet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag. Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å forhindre råte og forlenge levetiden. Pakning bør monteres på vinduet på badet for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for fuktinntrengning. For smale foringer på enkelte vinduer bør utbedres slik at de passer korrekt i sporet, for å sikre etsetisk utsende.

Dører
Vurdering av avvik: Det er avvik i innsettingsdetaljene på hovedytterdøren. Det er synlig fugeskum på undersiden av døren.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av innsettingsdetaljene på hovedytterdøren, og synlig fugeskum bør dekkes til på en fagmessig måte. Manglende utbedring kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Innvendig Overflater
Vurdering av avvik: Gulvet i vindfanget har tegn til fuktsvellinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av gulvet i vindfanget for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skade, redusert levetid på gulvet og risiko for mugg- og råteutvikling.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking. Noen dører har brukslitasje, og det mangler beslag på én dør.
Konsekvens/tiltak: Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og dørblad. Manglende beslag bør monteres for å opprettholde dørens funksjon og sikkerhet. Brukslitasje på dører kan medføre behov for lokal utbedring eller utskifting over tid.

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. I krypkjelleren er det påvist råteskader på understøttelsen av avløpsrørene, samt avløpsrør som ikke er blendet.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør gjennomføres utbedring av råteskader på understøttelsen av avløpsrørene, samt blende åpne avløpsrør for å hindre inntrenging av skadedyr og lukt. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for lekkasjer, ytterligere råteskader og potensielle fuktskader i konstruksjonen, samt at åpne rør kan føre til luktproblemer og skadedyr i boligen.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktmerker på vinduskarmen, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre ventilasjon i boligen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og mulige helseplager for beboerne.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå.
Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Konsekvens/tiltak: Horisontalriss bør utbedres og årsaken til jordtrykket bør undersøkes nærmere for å hindre videre skade på grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere riss, redusert bæreevne og i verste fall inntrenging av vann eller fukt i konstruksjonen.

Vaskerom Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler fuge i nedkant av platen, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom gulv og vegg.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres fagmessig montering og fuging av våtromsplater, spesielt i overgangen mellom gulv og vegg, for å sikre tett utførelse. Manglende tetting kan føre til fuktskader i skjulte konstruksjoner, med risiko for råte og muggutvikling.

Vaskerom Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at gulvet er flatt fra sluken og mot veggen mot gangen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel bør utbedres til minimum 25 mm. Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og i tilstøtende rom.

Vaskerom Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Kjøkken Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktsvelling og slitasje i bunnplaten i benkeskapet. Benkeplaten av laminat har fuktsvellinger og delaminering ved benkeskap og oppvaskmaskin. Enkelte fronter er skjeve.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av bunnplaten i benkeskapet samt benkeplaten av laminat for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader. Skjeve fronter bør justeres for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på innredningen.

Bad Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktmerker i taket over dusjkabinettet. Det er registrert sprekker og riss i flisfugene. Mykfugen mellom gulv og vegg har sprekker.
Konsekvens/tiltak: Fuktmerker i taket over dusjkabinettet bør utbedres og ventilasjonen bør forbedres. Sprekker og riss i flisfugene bør utbedres for å forhindre vanninntrengning som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner. Mykfugen mellom gulv og vegg med sprekker bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig tetting og unngå fuktskader i konstruksjonen.

Bad Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet er relativt flatt.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell og flatt gulv er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bad Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Innredningen er foliert, og det er derfor ikke mulig å inspisere tilstanden på materialene bak folien. Det er påvist mindre svelling i bakkanten av skuffen.
Konsekvens/tiltak: Det må regnes med utbedringer på innredningen. Begrens vannsøl på innredningen for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader. Manglende mulighet for inspeksjon bak folien medfører usikkerhet om tilstanden på materialene, noe som kan innebære skjulte skader og økt risiko for forringelse over tid.

Bad Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader på himlingen over dusjkabinettet, noe som tyder på at ventilasjonen er begrenset.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjon i rommet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for ytterligere fuktskader og muggdannelse. Fuktskader på himlingen kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere inneklima.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold

som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapp. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer. Rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å hindre fallulykker. Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å redusere risikoen for fall og personskade. Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Premium fotopakke med drone, foto, videovisning og plantegninger kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 113 175,- 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
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.

Nabolagsprofil
Egenerklæringsskjema selger datert 27.04.26
Tilstandsrapport datert 18.05.26
Ferdigattest bolig datert 08.07.90
Byggegodkjente tegninger bolig datert 25.05.87
Byggegodkjente tegninger garasje datert 25.05.87
Reguleringsplan
Situasjonskart

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mai 2026

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

Megler 2
Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

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

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

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

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

Norengveien 62

Nabolaget Nordstraumen/Nordgård - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl...	**15 min**
126 elever, 11 klasser	1.3 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.)	**15 min**
260 elever, 21 klasser	1.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	**15 min**
270 elever, 11 klasser	13.8 km
Nordborg videregående skole	**20 min**
150 elever, 7 klasser	17.7 km

Offentlig transport

Storleira	**4 min**
Linje 120, 300, 302	0.3 km
Bardufoss lufthavn	**26 min**

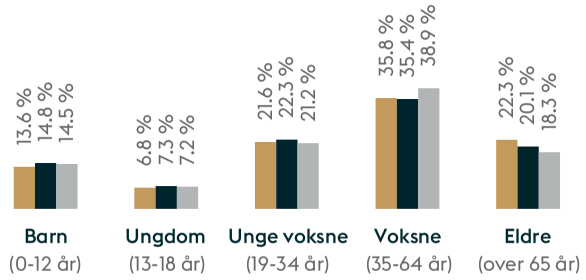
Barnehager

Gjerdsletta barnehage (1-5 år)	**17 min**
67 barn	1.4 km
Brekka barnehage (1-5 år)	**5 min**
49 barn	3 km
Bjørkli private barnehage (0-5...	**9 min**
13 barn	6.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sørreisa	**16 min**
Coop Extra Sørreisa	**19 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

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

«Liker dette området for det er bra for barnefamilier som liker å være ute i naturen. Det er ikke en for stor plass, men heller ikke en for liten plass (der alle kjenner alle).»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2026

Oppdragsnummer
28-0032/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Norengveien 62, 9310 SØRREISA

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Kristin Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7012609
Forsikret i: Eika forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie

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

Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie

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

Eventuell kommentar: Vet ikke æ, ikke i mitt eie

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap i 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telenor, lagt fiber inn til huset for internett

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke i mitt eie

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt, har ikke pipe

---

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?

Ja

Beskriv: 2 takstener er knekt, ingen lekasjer, disse byttes før salg av bolig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie

---

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk i muren på h hjørne av huset. Huset står på leirgrunn.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i mitt eie

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I byggesøknad fra 10.05.1987

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

Nei

Eventuell kommentar: Har en ferdig attest datert 25.05.1987

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

Eventuell kommentar: Ingen av delene

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?

Ja

Beskriv: At huset står på leirgrunn

---

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

Eventuell kommentar: Det er det ikke

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0032/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Norengveien 62 , 9310 SØRREISA
SØRREISA kommune
gnr. 16, bnr. 465

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2140 **Eiendomsverdi ref nr:** GY2471

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Christer Solli

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med en gjennomgående eldre bygningsmasse og flere vesentlige avvik, hvor enkelte forhold er vurdert til alvorlig tilstandsgrad (TG3). Det er særlig registrert omfattende fukt- og råteskader i krypkjelleren, med synlig vanninnsig og skader i bærende konstruksjoner, noe som medfører behov for omfattende utbedringer.

Videre er det påvist sviktende drenering og ugunstige terrengforhold som fører vann mot grunnmuren, noe som bidrar til økt fuktbelastning og redusert funksjon i konstruksjonene.

Taktekkingen har passert en betydelig del av forventet levetid, og det er indikasjoner på fukt i undertaket. Dette gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres.

Våtrommene har manglende dokumentasjon og avvik i utførelse av membran og tettesjikt, med påviste utettheter og økt risiko for fuktskader.

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller samt råteskader, og flere bygningsdeler bærer preg av slitasje og behov for vedlikehold.

Samlet sett vurderes boligen å ha et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, hvor spesielt fuktproblematikk, drenering, krypkjeller og våtrom fremstår som de mest kostnads- og risikofylte forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og malte trevinduer med tre-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen.
Platt med adkomst fra vindfanget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er av ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Badet er av ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier opplyser at boligen står på byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.
Boligen ligger i et relativt flatt område med lett fall mot boligen.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	157 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	112 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

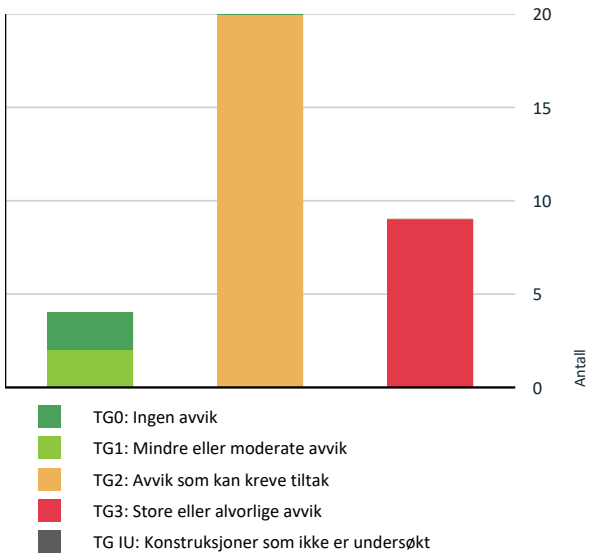
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegningen har takoverbygg over inngangspartiet, det er ikke dør fra kjøkkenet og ut og døren til vaskerommet er flyttet til vindfanget.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

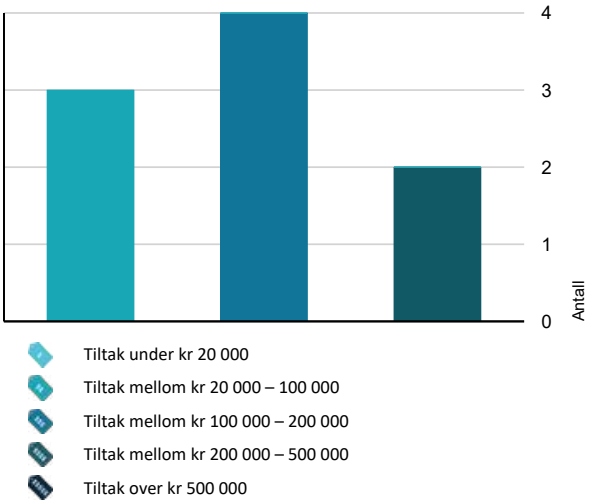
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Kristin Larsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Norengveien 62
9310 SØRREISA. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.
Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 5°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaverne var ikke til stede ved befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot i stige. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Nedløpene er avsluttet over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Ett nedløp er ført under bakken, og det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Ved takvinkel på 27 grader eller mer og ru overflate, er det krav til snøfangere der folk kan ferdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Altanen og trapp ved hoveddøren er svært værslitt, og det er påvist råteskader i rekkverket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell i vindfanget innenfor en avstand på ca. 1,5 meter.
På soverommet nærmest stuen er det målt ca. 33 mm høydeforskjell på hele rommet.
I stuen er det ca. 18 mm høydeforskjell fra ytterveggen til kjøkkenveggen.
Etasjeskillet i gangen og stuen er noe høyere enn på soverommet, noe som tyder på at gulvet kan ha vært avrettet ved oppussing.

Det er påvist råteskader i etasjeskillet som må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er i krypkjelleren registrert omfattende fuktproblematikk med tilhørende råteskader i bærende konstruksjoner. Det er påvist stående vann i krypkjelleren, samt synlige tegn til vanninnsig gjennom grunnkonstruksjonen. Dette indikerer at konstruksjonen over tid har vært utsatt for vedvarende fuktbelastning.

Videre er det registrert fuktsperre mot grunnen, men denne fremstår som feilmontert. I stedet for å fungere som en barriere mot oppfuktning fra grunnen, bidrar løsningen til oppsamling av vann i krypkjelleren. Dette medfører økt fuktbelastning i konstruksjonen, og gir svært ugunstige forhold for bærende bygningsdeler.

Som følge av de vedvarende fuktforholdene er det konstatert råteskader i bærende konstruksjoner, herunder søyle og dragere. Råteskadene innebærer redusert bæreevne og svekket konstruksjonssikkerhet. Omfanget av skadene vurderes som betydelig, og det må iverksettes tiltak umiddelbart.

Fuktforholdene i krypkjelleren gir også risiko for videre skadeutvikling, herunder økt nedbrytning av trekonstruksjoner, muggsoppdannelse og dårlig inneklima i overliggende etasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Ved inspeksjon i krypkjelleren er det påvist at vann renner inn. Dette er tydelige tegn på at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist større sprekker og skjevheter i murene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

På befaringen er det påvist at vann fra takrenne renner mot grunnmuren, dette tyder på at det er fall mot boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er ikke fuget i nedkanten av baderomsplatene. Vinylbelegget er ikke korrekt utført i hjørnene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon i sluk er det påvist bruk av mansjett. Det er benyttet smøremembran på oversiden av klemringen, men ikke på undersiden, noe som kan føre til kapillæroppsug.

Det er påvist utettheter bak dusjkabinettet. Mykfugen mellom veggflisene og gulvflisene har svikt bak dusjkabinettet, noe som kan tyde på bevegelse og kan påvirke den bakenforliggende smøremembranen.

Røret bak dusjkabinettet er løst, noe som tyder på at gjennomføringen ikke er tett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket.

Det er betydelig mosevekst på taktekkingen. På den ene siden av taket var det snødekke, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere taksteinene på denne siden.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Enkelte detaljer, som vindskibord, har stedvise råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede områder, spesielt der råteskader er observert på vindskibord.

Det er ikke montert musbånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lavere kvalitet enn dagens standard. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av konstruksjonen. Mangelfull dampsperre øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i kalde deler av konstruksjonen, hvor det kan kondensere og forårsake fuktskader.

Det er påvist utett gjennomføring i undertaket ved luftelyren.

Undertaket har fuktmerker, og ved fuktsøking er det påvist fukt i undertaket. Etter befaringen er skadde takstein, som har forårsaket fuktmerkene, blitt byttet ut.

Taksperrene er plassert med senteravstand på 120 centimeter. Erfaring tilsier at dette også kan gjelde veggkonstruksjonen.

Det er ikke isolert over veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kuldepunkt oppe i hjørnet av taket.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist at vinduet på vaskerommet tar i karmen ved åpning og lukking, og at det er tregt å åpne og lukke.

Enkelte vinduer er værslitte.

Det mangler pakning på vinduet på badet.

Foringene på enkelte vinduer er for smale, slik at de ikke er i sporet på vinduene.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er avvik i innsettingsdetaljene på hovedytterdøren. Det er synlig fugeskum på undersiden av døren.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Gulvet i vindfanget har tegn til fuktsvellinger.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Noen dører har brukslitasje, og det mangler beslag på én dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I krypkjelleren er det påvist råteskader på understøttelsen av avløpsrørene, samt avløpsrør som ikke er blendet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker på vinduskarmen, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det mangler fuge i nedkant av platen, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom gulv og vegg.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Målinger viser at gulvet er flatt fra sluken og mot veggen mot gangen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling og slitasje i bunnplaten i benkeskapet. Benkeplaten av laminat har fuktsvellinger og delaminering ved benkeskap og oppvaskmaskin.
Enkelte fronter er skjeve.

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker i taket over dusjkabinettet.

Det er registrert sprekker og riss i flisfugene.

Mykfugen mellom gulv og vegg har sprekker.

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

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Gulvet er relativt flatt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Innredningen er foliert, og det er derfor ikke mulig å inspisere tilstanden på materialene bak folien.

Det er påvist mindre svelling i bakkanten av skuffen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på himlingen over dusjkabinettet, noe som tyder på at ventilasjonen er begrenset.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapp.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket.

Det er betydelig mosevekst på taktekkingen. På den ene siden av taket var det snødekke, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere taksteinene på denne siden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes for å hindre ytterligere fuktproblemer og skade på takstein.

Det anbefales å inspisere taket grundigere når snøen er borte, for å avdekke eventuelle knekte eller skadde takstein.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer, råteskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i undertaket som tyder på skadet takstein.



Mose på taket.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Nedløpene er avsluttet over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Ett nedløp er ført under bakken, og det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Ved takvinkel på 27 grader eller mer og ru overflate, er det krav til snøfangere der folk kan ferdes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.
Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på hvor det ikke er montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. På kaldt loft ser vi at sperrene er plassert c/c120, mot normalt c/c60. Vår erfaring er at dette ofte gjelder senteravstanden mellom stendrer i veggkonstruksjonen også. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte detaljer, som vindskibord, har stedvise råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadede områder, spesielt der råteskader er observert på vindskibord.

Det er ikke montert musbånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadede deler, spesielt vindskibord, bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og kostbare følgeskader på konstruksjonen.

Det bør monteres musebånd for å forhindre at mus og gnagere får tilgang til boligen, siden dette kan føre til skader på bygningsmaterialer og økt risiko for skadedyrproblemer i konstruksjonen.



Eksempel på svært værslitt kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lavere kvalitet enn dagens standard. Dette medfører ofte utettheter i dampsperren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av konstruksjonen. Mangelfull dampsperre øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i kalde deler av konstruksjonen, hvor det kan kondensere og forårsake fuktskader.

Det er påvist utett gjennomføring i undertaket ved luftelyren.

Undertaket har fuktmerker, og ved fuktsøking er det påvist fukt i undertaket. Etter befaringen er skadde takstein, som har forårsaket fuktmerkene, blitt byttet ut.

Taksperrene er plassert med senteravstand på 120 centimeter. Erfaring tilsier at dette også kan gjelde veggkonstruksjonen.

Det er ikke isolert over veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kuldepunkt oppe i hjørnet av taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av dampsperrens tilstand og tetthet, samt utbedring av utette gjennomføringer i undertaket ved luftelyren.

Det bør også etterisoleres over veggkonstruksjonen for å unngå kuldebroer og kondensproblematikk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt mulig svekkelse av takkonstruksjonens bæreevne.

Tilstandsrapport



Utett gjennomføring i undertaket.



Det er ikke isoler over veggkonstruksjonen.



Fuktmerker i undertaket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og malte trevinduer med tre-lags glass.
Deler av viduene er datert 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist at vinduet på vaskerommet tar i karmen ved åpning og lukking, og at det er tregt å åpne og lukke.

Enkelte vinduer er værslitte.

Det mangler pakning på vinduet på badet.

Foringene på enkelte vinduer er for smale, slik at de ikke er i sporet på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet på vaskerommet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten motstand, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å forhindre råte og forlenge levetiden.

Pakning bør monteres på vinduet på badet for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for fuktinntrengning.

For smale foringer på enkelte vinduer bør utbedres slik at de passer korrekt i sporet, for å sikre etsetisk utsende.

Tilstandsrapport



Eksempel på foring som er for smal.



Eksempel på værslitt kledning.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er datert 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avvik i innsettingsdetaljene på hovedytterdøren. Det er synlig fugeskum på undersiden av døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av innsettingsdetaljene på hovedytterdøren, og synlig fugeskum bør dekkes til på en fagmessig måte.

Manglende utbedring kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Synlig fugeskum under døren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Platt med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Altanen og trapp ved hoveddøren er svært værslitt, og det er påvist råteskader i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Altanen bør utbedres, og råteskadet rekkverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for personskade eller ytterligere skader på bygget. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdskostnad og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i rekkverket.



Værslitt altan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet i vindfanget har tegn til fuktsvellinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av gulvet i vindfanget for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skade, redusert levetid på gulvet og risiko for mugg- og råteutvikling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell i vindfanget innenfor en avstand på ca. 1,5 meter.
På soverommet nærmest stuen er det målt ca. 33 mm høydeforskjell på hele rommet.
I stuen er det ca. 18 mm høydeforskjell fra ytterveggen til kjøkkenveggen.
Etasjeskillet i gangen og stuen er noe høyere enn på soverommet, noe som tyder på at gulvet kan ha vært avrettet ved oppussing.

Det er påvist råteskader i etasjeskillet som må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet bjelkelag og annet bygningsmateriale må skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for råteskader og sammenbrudd.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av råteskadene og behovet for utbedring. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskader i etasjeskillet.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er i krypkjelleren registrert omfattende fuktproblematikk med tilhørende råteskader i bærende konstruksjoner. Det er påvist stående vann i krypkjelleren, samt synlige tegn til vanninnsig gjennom grunnkonstruksjonen. Dette indikerer at konstruksjonen over tid har vært utsatt for vedvarende fuktbelastning.

Videre er det registrert fuktsperre mot grunnen, men denne fremstår som feilmontert. I stedet for å fungere som en barriere mot oppfuktning fra grunnen, bidrar løsningen til oppsamling av vann i krypkjelleren. Dette medfører økt fuktbelastning i konstruksjonen, og gir svært ugunstige forhold for bærende bygningsdeler.

Som følge av de vedvarende fuktforholdene er det konstatert råteskader i bærende konstruksjoner, herunder søyle og dragere. Råteskadene innebærer redusert bæreevne og svekket konstruksjonssikkerhet. Omfanget av skadene vurderes som betydelig, og det må iverksettes tiltak umiddelbart.

Fuktforholdene i krypkjelleren gir også risiko for videre skadeutvikling, herunder økt nedbrytning av trekonstruksjoner, muggsoppdannelse og dårlig inneklima i overliggende etasjer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å stoppe vanninnsig og fukt i krypkjelleren, samt skifte ut skadet treverk i bærende konstruksjoner umiddelbart. Skade på etasjeskillet på sees i sammenheng med punktet etasjeskille.

Skadene i krypkjelleren vises allerede i 1. etasje i form av store glipper mellom taklister og skjevheter i gulv.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre utvikling av råte, sopp og strukturelle skader, noe som kan medføre alvorlige svekkelser av byggets bæreevne, store svekkelser i alle overliggende konstruksjoner og helserisiko for beboere.

Vi anbefaler at det gjennomføres prosjektering av alle løsninger i krypekjelleren slik som ventilering, fukt og isolering slik at fremtidige skader ikke oppstår etter at det akutte utbedringene er utført. Det er viktig at potensielle kjøpere er klar over risiko og omfang ved de avdekkede skader i krypekjelleren og hvor de påvirker og blir påvirket av tilstøtende bygningsdeler og komponenter. Vårt klare råd er å bruke god tid på å gjøre seg kjent med forholdene i krypekjelleren og innhente kompetanse fra bygningskyndige for vurdering av fremdrift og tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Synlig vann i krypkjelleren.



Eksempel på råteskadet drager.





Eksempel på råteskadet drager.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karmen ved åpning og lukking. Noen dører har brukslitasje, og det mangler beslag på én dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje på karm og dørblad.
Manglende beslag bør monteres for å opprettholde dørens funksjon og sikkerhet.
Brukslitasje på dører kan medføre behov for lokal utbedring eller utskifting over tid.



Dør som mangler beslag.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet er av ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er av ukjent alder, basert på materialvalg kan vaskerommet være fra perioden 2010-2020.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det mangler fuge i nedkant av platen, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå en tett overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres fagmessig montering og fuging av våtromsplater, spesielt i overgangen mellom gulv og vegg, for å sikre tett utførelse.
Manglende tetting kan føre til fuktskader i skjulte konstruksjoner, med risiko for råte og muggutvikling.



Det er ikke fuget mellom bunnlisten og platene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til ca. 16 mm fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Målinger viser at gulvet er flatt fra sluken og mot veggen mot gangen.

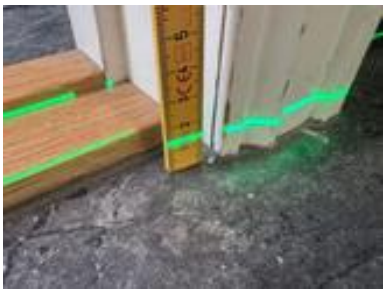
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel bør utbedres til minimum 25 mm.

Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og i tilstøtende rom.

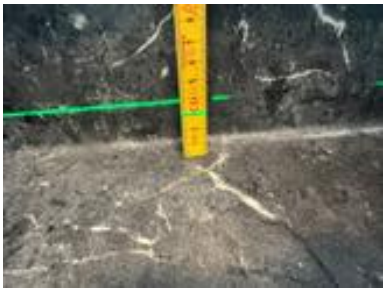
Tilstandsrapport



Måling ved døren.



Måling ved sluken.



Måling ved veggen mot gangen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet, noe som medfører usikkerhet om hvordan det er bygget opp, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er ikke fuget i nedkanten av baderomsplatene.
Vinylbelegget er ikke korrekt utført i hjørnene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbyggingen av badet for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil eller mangler.

Fuging bør utføres i nedkant av baderomsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Vinylbelegget i hjørnene må utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og unngå risiko for fuktskader.

Kostnadsestimatet er satt til fuging av plater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke fuget mellom baderomsplatene og bunnlisten. Vinylbelegget er ikke korrekt utført.



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for skyllekar og vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og malte plater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og toalett. Badet er av ukjent alder og det foreligger ikke dokumentasjon. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker i taket over dusjkabinettet.

Det er registrert sprekker og riss i flisfugene.

Mykfugen mellom gulv og vegg har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktmerker i taket over dusjkabinettet bør utbedres og ventilasjonen bør forbedres.

Sprekker og riss i flisfugene bør utbedres for å forhindre vanninntrengning som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Mykfugen mellom gulv og vegg med sprekker bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig tetting og unngå fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sprekker i mykfugen.



Sprekker og riss i flisfuger



Sprekker og riss i flisfuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 4 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Gulvet er relativt flatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav.

Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell og flatt gulv er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Måling ved døren.



Måling ved sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved inspeksjon i sluk er det påvist bruk av mansjett. Det er benyttet smøremembran på oversiden av klemringen, men ikke på undersiden, noe som kan føre til kapillæroppsug.

Det er påvist utettheter bak dusjkabinettet. Mykfugen mellom veggflisene og gulvflisene har svikt bak dusjkabinettet, noe som kan tyde på bevegelse og kan påvirke den bakenforliggende smøremembranen.

Røret bak dusjkabinettet er løst, noe som tyder på at gjennomføringen ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

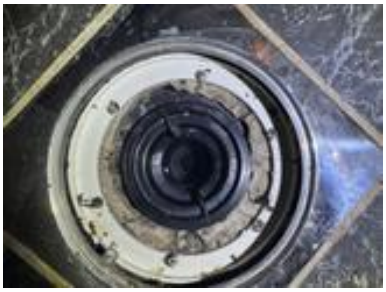
• Tiltak:

Det anbefales at hele badet oppgraderes til dagens krav for våtrom, da det er påvist utettheter og mangelfull utførelse av membran og tetting rundt sluk og rørgjennomføringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Før badet oppgraderes må forholdene i krypkjelleren utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk. Det er ikke smøremembran på mansjetten under klemringen.



Utetthet bak dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen er foliert, og det er derfor ikke mulig å inspisere tilstanden på materialene bak folien.

Det er påvist mindre svelling i bakkanten av skuffen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må regnes med utbedringer på innredningen.
Begrens vannsøl på innredningen for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader.

Manglende mulighet for inspeksjon bak folien medfører usikkerhet om tilstanden på materialene, noe som kan innebære skjulte skader og økt risiko for forringelse over tid.

Tilstandsrapport



indre fuktsvelling på skuffen på innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på himlingen over dusjkabinettet, noe som tyder på at ventilasjonen er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjon i rommet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for ytterligere fuktskader og muggdannelse.
Fuktskader på himlingen kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere inneklima.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.
Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling mot badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling og slitasje i bunnplaten i benkeskapet. Benkeplaten av laminat har fuktsvellinger og delaminering ved benkeskap og oppvaskmaskin.
Enkelte fronter er skjeve.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av bunnplaten i benkeskapet samt benkeplaten av laminat for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Skjeve fronter bør justeres for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på innredningen.



Kjøkkeninnredningen.



Fuktskader i bunnplate i benkeskap.



Fuktsvelling i benkeplaten.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I krypkjelleren er det påvist råteskader på understøttelsen av avløpsrørene, samt avløpsrør som ikke er blendet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det bør gjennomføres utbedring av råteskader på understøttelsen av avløpsrørene, samt blende åpne avløpsrør for å hindre inntrenging av skadedyr og lukt.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for lekkasjer, ytterligere råteskader og potensielle fuktskader i konstruksjonen, samt at åpne rør kan føre til luktproblemer og skadedyr i boligen.


Avløpsrør i krypkjeller er ikke blendet.


Understøtte til avløpsanlegget har råteskader.


Klamring og oppheng av avløpsrør er ikke tilfredstillende.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker på vinduskarmen, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon i boligen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og mulige helseplager for beboerne.



Tegn etter kondensering på vinduskarmen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Varmtvannstanken.



El-tilkoblingen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Løs stikkontakt på kjøkkenet.



Åpnig i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eier opplyser at boligen står på byggegrunn av leirholdige masser.

Eier informerer om at boligen er bygget på leire, og at det forekommer bevegelser i konstruksjonen. Dette har ikke latt seg inspisere under befaringen. Det er observert store åpninger mellom taket og taklistene i boligen, noe som kan skyldes både forholdene i krypkjelleren og bevegelser i grunnen. Se punkt om krypkjeller for informasjon om tilstanden i krypkjelleren.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

Ved inspeksjon i krypkjelleren er det påvist at vann renner inn. Dette er tydelige tegn på at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dreneringen må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjoner, spesielt i krypkjeller.
Videre undersøkelser og prosjektering av ny dreneringsløsning anbefales utført av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vann som trenger seg inn i krypkjelleren

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Horisontalriss bør utbedres og årsaken til jordtrykket bør undersøkes nærmere for å hindre videre skade på grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere riss, redusert bæreevne og i verste fall inntrenging av vann eller fukt i konstruksjonen.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist større sprekker og skjevheter i murene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forstøtningsmurene må utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og deformasjoner.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at muren kan kollapse, noe som kan føre til skader på eiendom eller fare for personer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekker og store skjevheter i forstøtningsmur.



Skjevheter i støttemur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et relativt flatt område med lett fall mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På befaringen er det påvist at vann fra takrenne renner mot grunnmuren, dette tyder på at det er fall mot boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra boligen slik at vann ledes vekk fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og skader på grunnmur og krypkjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vann ledes mot boligen.



Terrengforholdet på baksiden.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i

bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapp.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer.

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å hindre fallulykker.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å redusere risikoen for fall og personskade.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fall.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje med vedlikeholdsbehov. Gulvet er av betong. Veggene er av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

112 m²/112 m²

Enebolig: Vindfang, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	2 800 000
Kr 3 250 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	**Konklusjon markedsverdi**	**2 800 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storveien 67 ,9310 SØRREISA 111 m² 1957 3 sov	17-09-2025	2 990 000	**3 000 000**		3 000 000	**22 901**
2	Nordliveien 19 ,9310 SØRREISA 180 m² 1972 3 sov	16-07-2025	3 700 000	**4 025 000**		4 025 000	**22 361**
3	Sykehjemsveien 50 ,9310 SØRREISA 169 m² 1916 5 sov	10-12-2025	3 850 000	**3 700 000**		3 700 000	**21 893**
4	Nordbakkveien 68 ,9310 SØRREISA 109 m² 1974 3 sov	23-11-2022	2 450 000	**2 350 000**		2 350 000	**21 560**
5	Nordliveien 1 ,9310 SØRREISA 168 m² 1975 4 sov	26-05-2024	3 200 000	**3 500 000**		3 500 000	**19 231**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		17 232
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**17 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**240 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 390 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**850 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	112			112	22
SUM	**112**				**22**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegningen har takoverbygg over inngangspartiet, det er ikke dør fra kjøkkenet og ut og døren til vaskerommet er flyttet til vindfanget.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	16	465		0	913.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Norengveien 62

Hjemmelshaver
Larsen Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Det er nybygget 1-10 skole i sørreisa sentrum. Kommunen har fem barnehager hvor av fire er kommunale. Barnehagene har beliggenhet i Skøelv, Straumen og Langhågen. Kommunalt sykehjem er beliggende i Straumen.

Kommunesenteret Sørreisa har det meste man trenger i det daglige: Flere daldigvarehandler og detaljhandel, frisørsalonger, bibliotek, legekontor, bensinstasjon, vaskeri, kulturhus med bygdekino, idrettshall, svømmehall og aktivitetspark.

Flyplassen på Bardufoss ligger en halvtime unna, og med en reisetid på 2 timer til Oslo gjør det avstanden til resten av landet kort. Hurtigbåt og Hurtigrute anløper til Finnsnes, kun 20 minutter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Sørreisa, men det er vedtatt innført i 2027.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring	7012609			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Offentlig informasjon	11.05.2026		Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GY2471

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

(Kommune)
Sørreisa

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)
Ole Koch
9310 SØRREISA

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nordstraumen	16	465		

Deres søknad	Dato 10.05.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Bygningsråd	Vedtak dato 25.05.87	Saksnr. 79/87

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

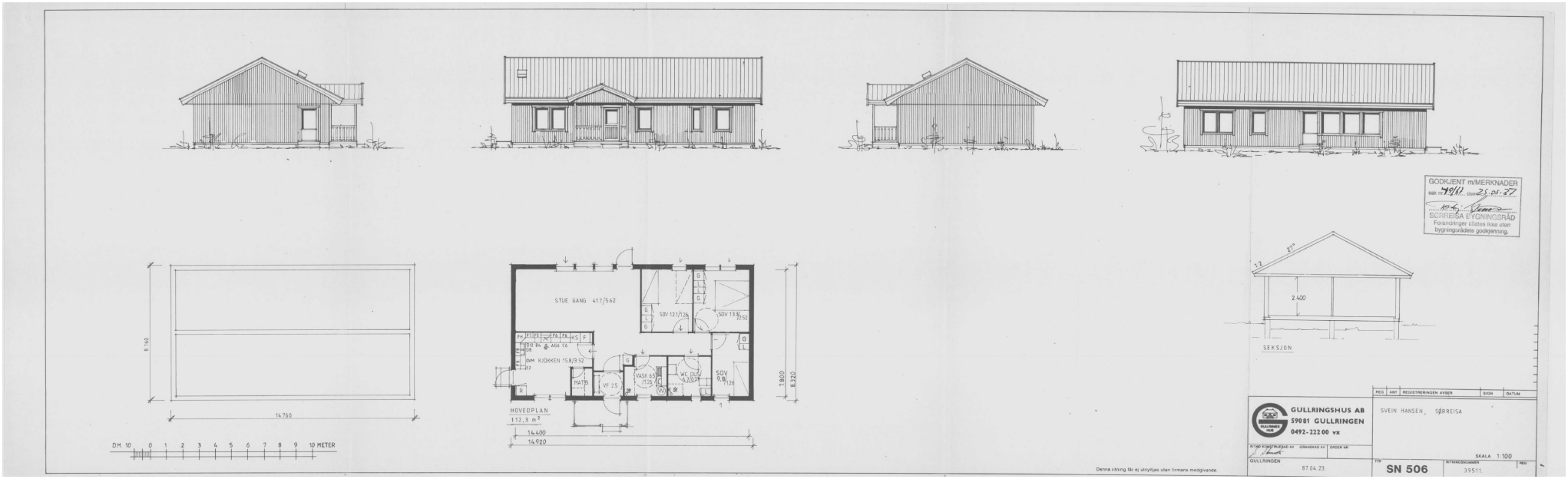
UNDERSKRIFT

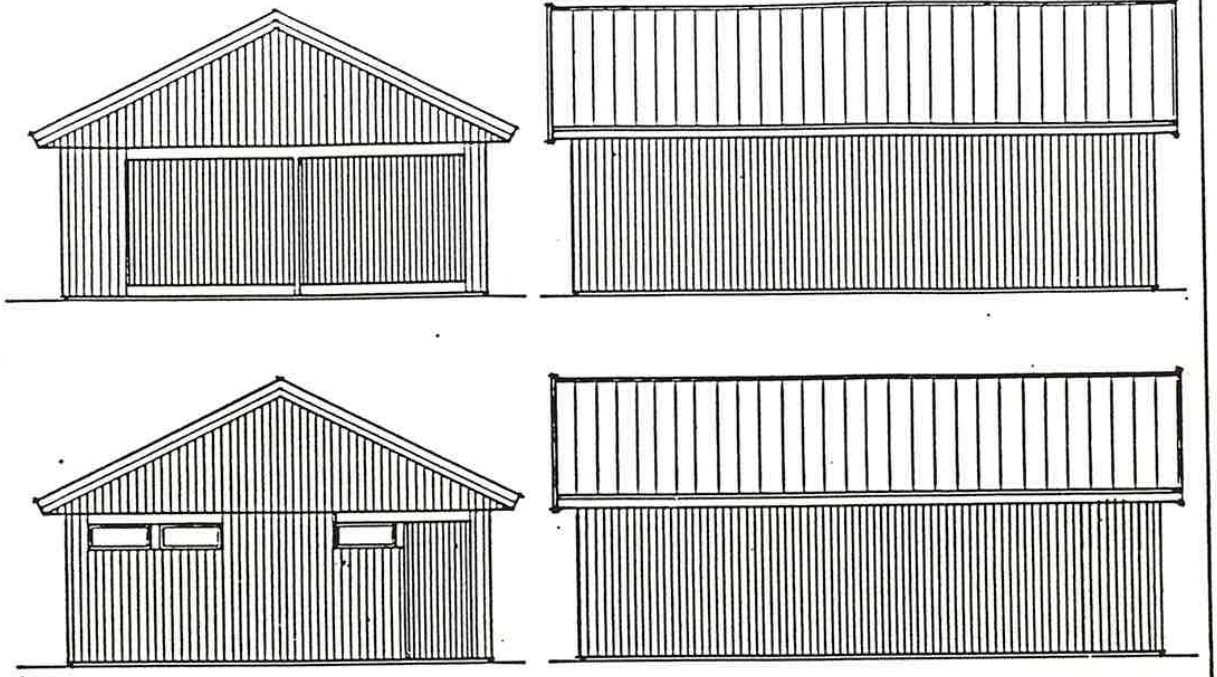
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Sørreisa	08.06.-90	Tore R. Johansen Tore R. Johansen

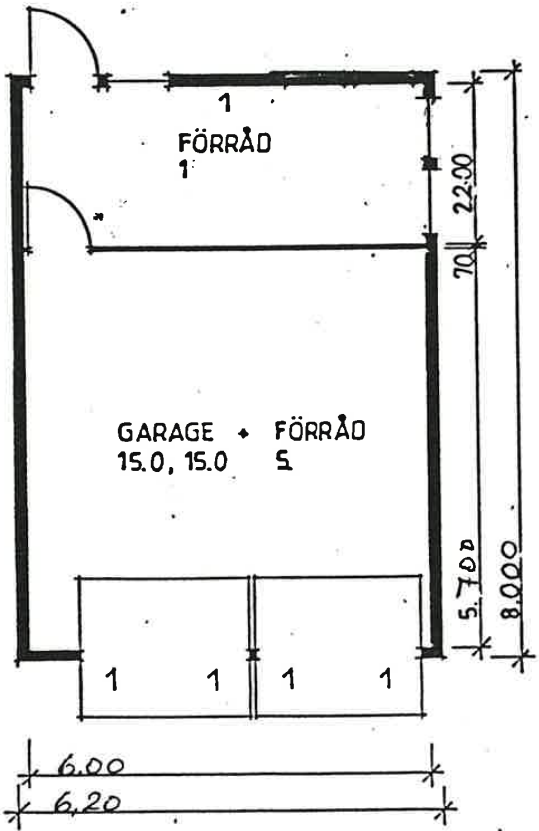
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	Ligningskontoret	9310 Sørreisa

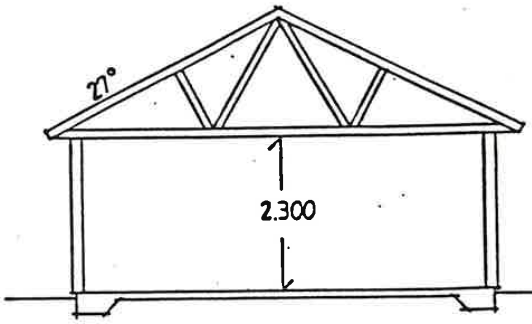
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87


GODKJENT m/MERKNADER
SØRREISA BYGNINGSRÅD
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
STUE GANG 41.1/5.62
SOV 12.1/12.6
SOV 13.3 7.2.52
KJØK KJØKKEN 15.8/3.52
MATB
VF 2.5
VASK 6.5 7.12.6
WC RUV 4.2/2.3
SOV 9.8 7.12.6
HOVEDPLAN
112,3 m²
14.400
14.920
1800
8.320
8.160
14.760
DM 10 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METER
2.400
SEKSJON
GULLRINGSHUS AB
59081 GULLRINGEN
0492-222 00 vx
SVEIN HANSEN, SØRREISA
GULLRINGEN
87.04.23.
SKALA 1:100
SN 506
39511





GODKJENT m/MERKNADER
sak nr. 75/87 den 25.05.87
SØRREISA BYGNINGSRÅD
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.



SEKTION

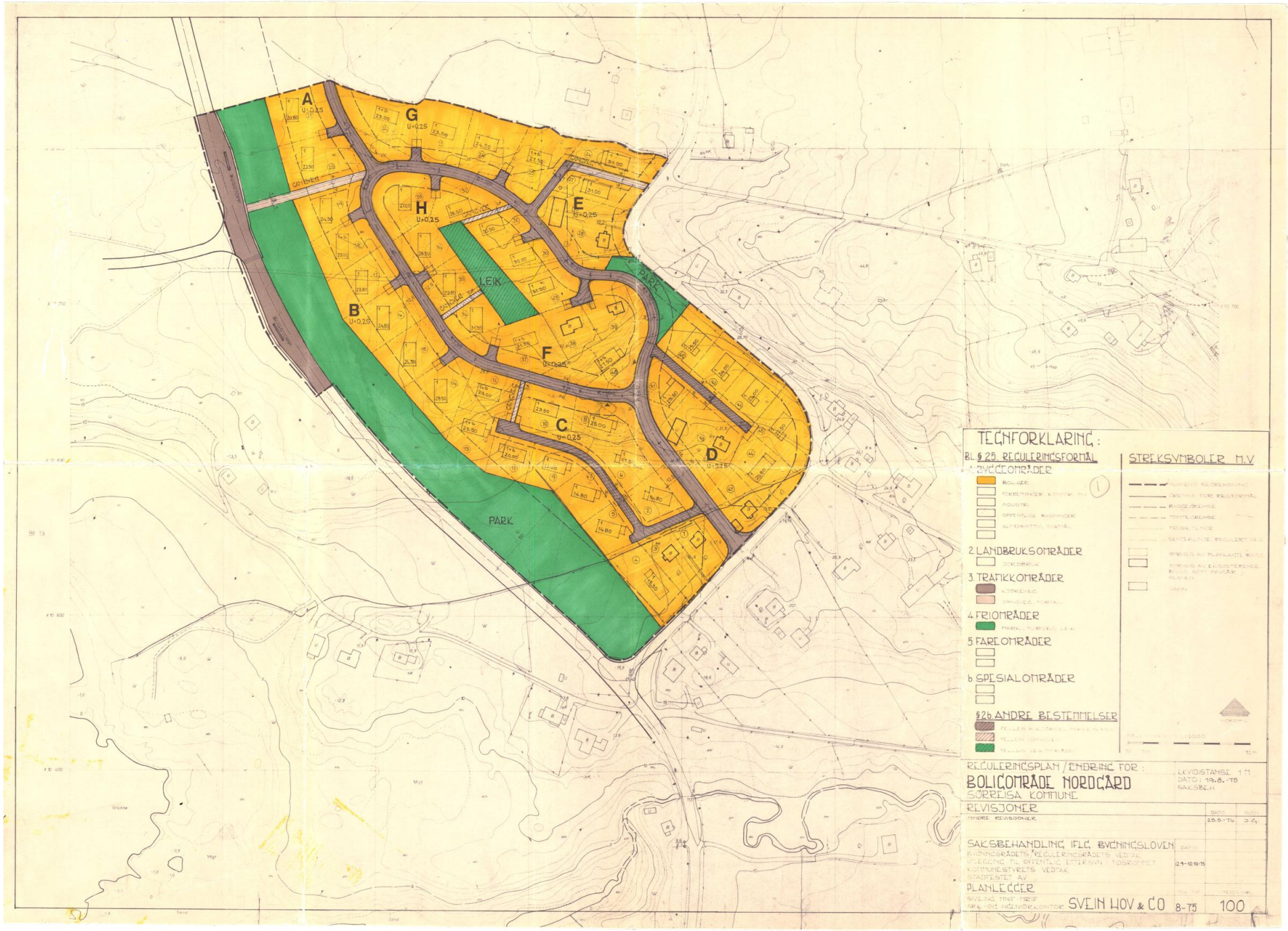
REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

GULLRINGSHUS AB
59081 GULLRINGEN
Telefon 0492 222 00 Vx

SVEIN HANSEN, SØRREISA

RITAD KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV	ORDER NR	SKALA 1:100
GULLRINGEN 87.04.23.	TYP 575	RITNINGSNUMMER 39511	REG

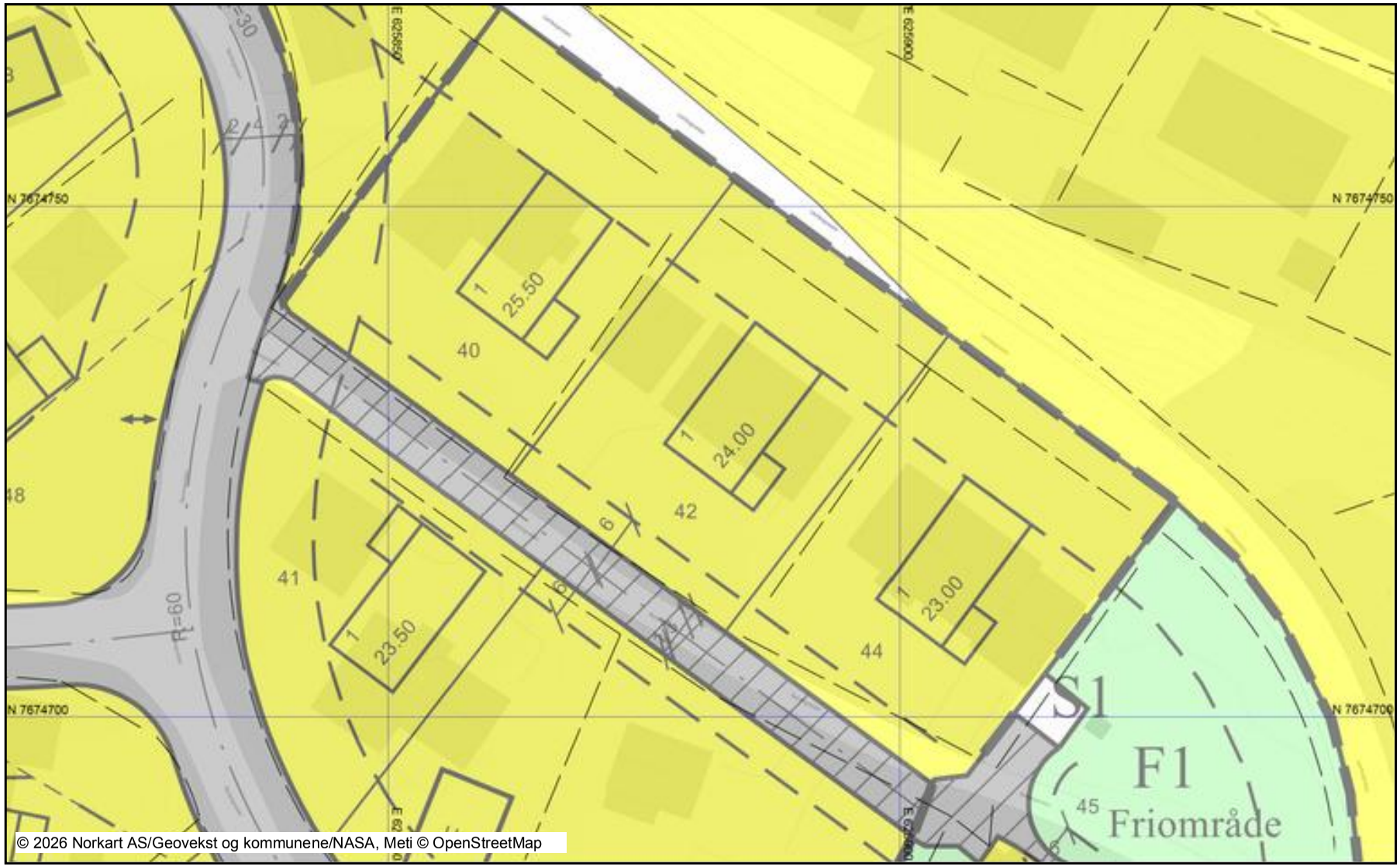
Denna ritning får ej utnyttjas utan firmans medgivande.


A
U=0,25
G
U=0,25
H
U=0,25
E
U=0,25
B
U=0,25
F
U=0,25
C
U=0,25
D
U=0,25
LEIK
PARK
PARK
TEGNFORKLARING:
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
INDUSTRI
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
§ 26 ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.V
REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:
BOLIGOMRÅDE NORDGÅRD
SØRREISA KOMMUNE
MÅLESTOKK 1:1000
DATO: 19.8.-75
SAKSBEH.
REVISJONER
MINDRE REVISJONER
28.8.-75
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
BYGNINGSRÅDETS/REGULERINGSRÅDETS VEDTAK
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I DØGNVIST
KOMMUNESTYRETS VEDTAK
STADFESTET AV
12.9-10.10-75
PLANLEGGER
SVEIN HOV & CO
8-75
100

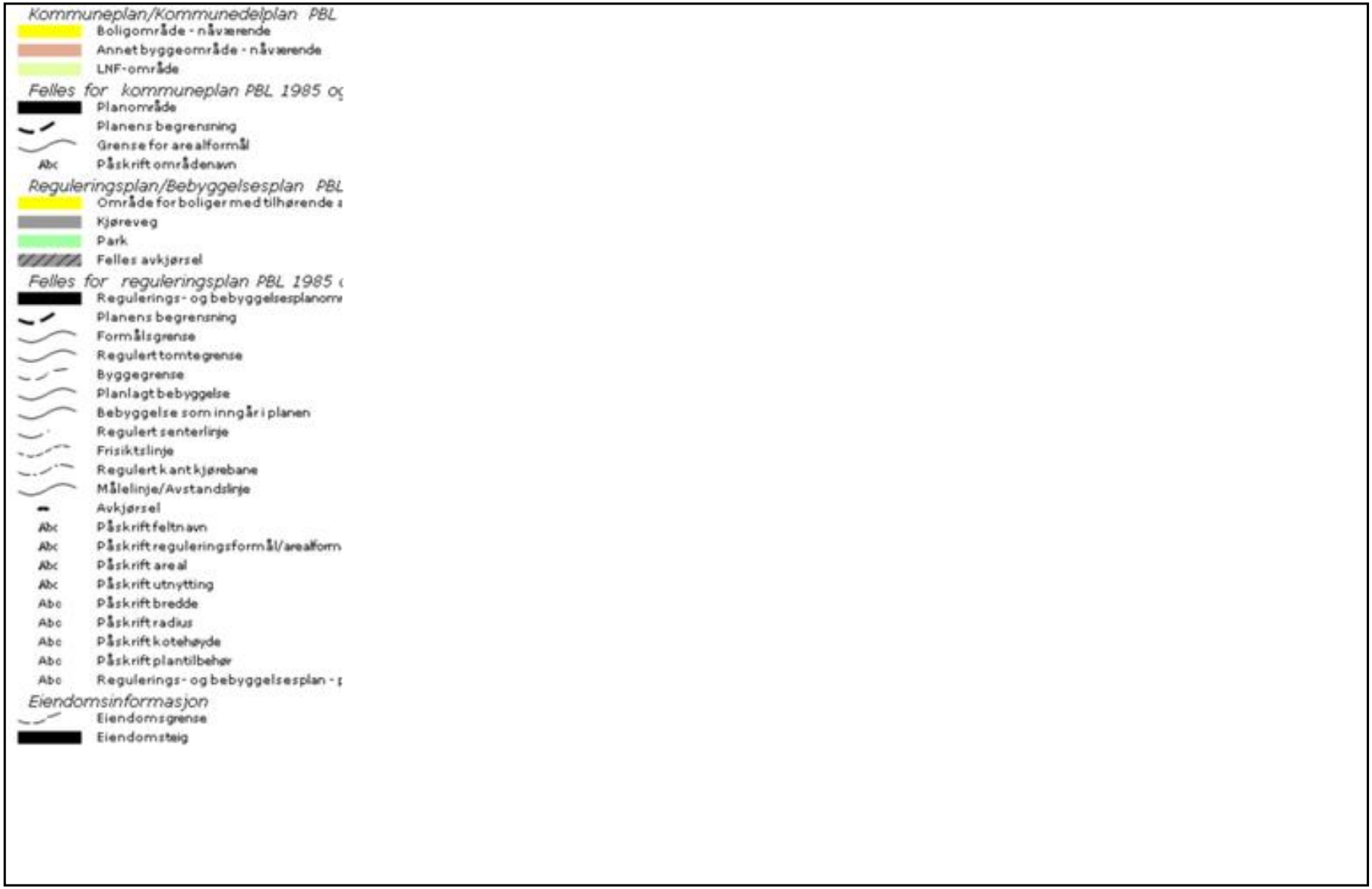
Situasjonskart

Dato: 11.05.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som



Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Norengveien 62, 9310 SØRREISA**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298115**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11527965**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **465**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **277,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **377,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 310 kWh**



Norengveien 62, 9310 SØRREISA

Detaljering

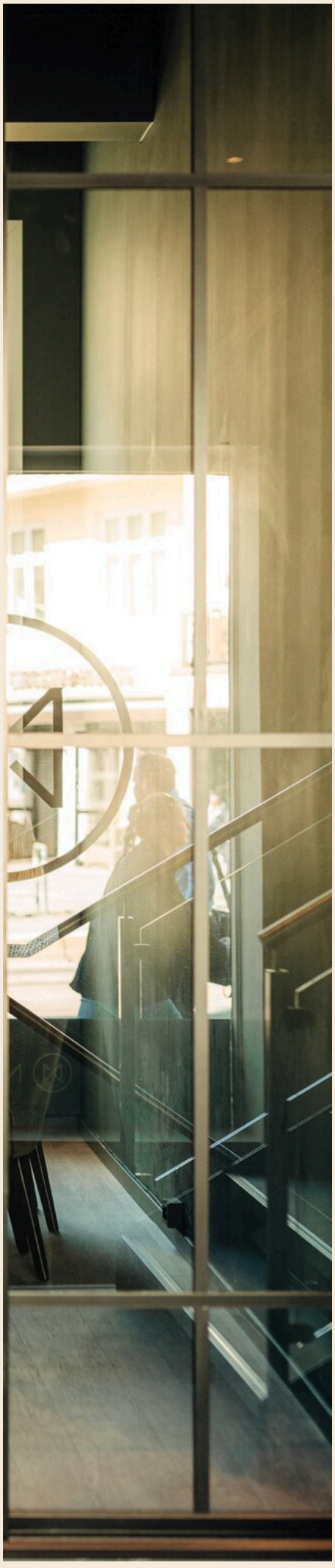
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

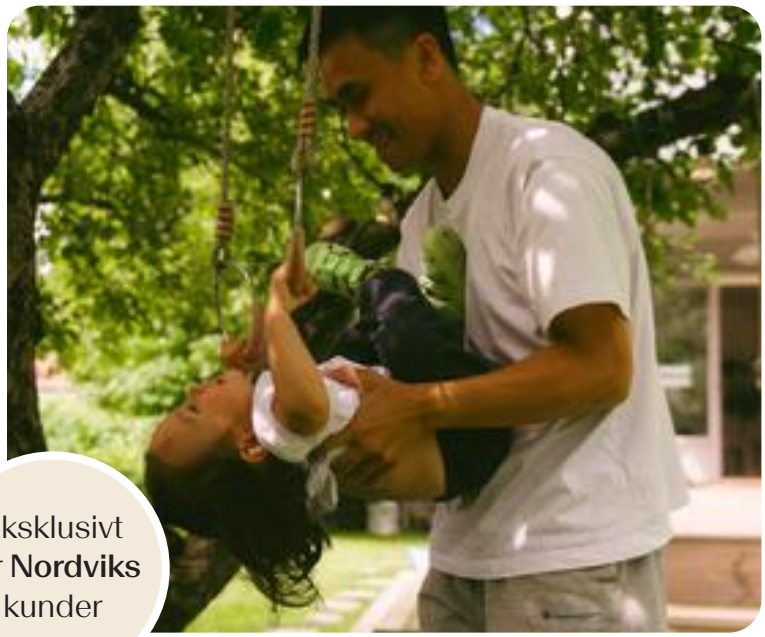


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0032/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Norengveien 62 9310 SØRREISA
Matrikkel: Gnr 16, bnr 465 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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