NORDVIK

Finnfjordveien 262

5 soverom | 185 kvm | Enebolig med garasje

Velkommen til

Finnfjordveien 262

Innhold

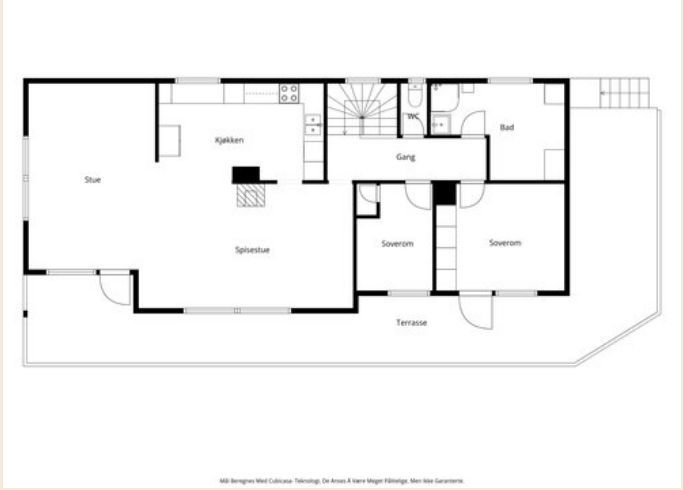
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig enebolig med 5 soverom, integrert og frittstående garasje - Midt mellom Finnsnes og Sørreisa!

Prisantydning	**2 600 000,-**
Omkostninger	**66 090,-**
Totalpris	**2 666 090,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Finnfjordveien 262, presentert av Nordvik Finnsnes!

Hjemmet går over to etasjer og byr på svært god plass både ute og inne. Den familievennlige planløsningen gjør boligen perfekt for barnefamilier, eller deg som ønsker ekstra god plass. Her får du blant annet fem soverom, en stor stue med utgang til flott veranda, integrert garasje og frittstående garasje med verksted. Tomten har også god plass til ytterligere biloppstillingsplasser. Foran huset er det også en gressplen med god plass til lek og aktivieter.

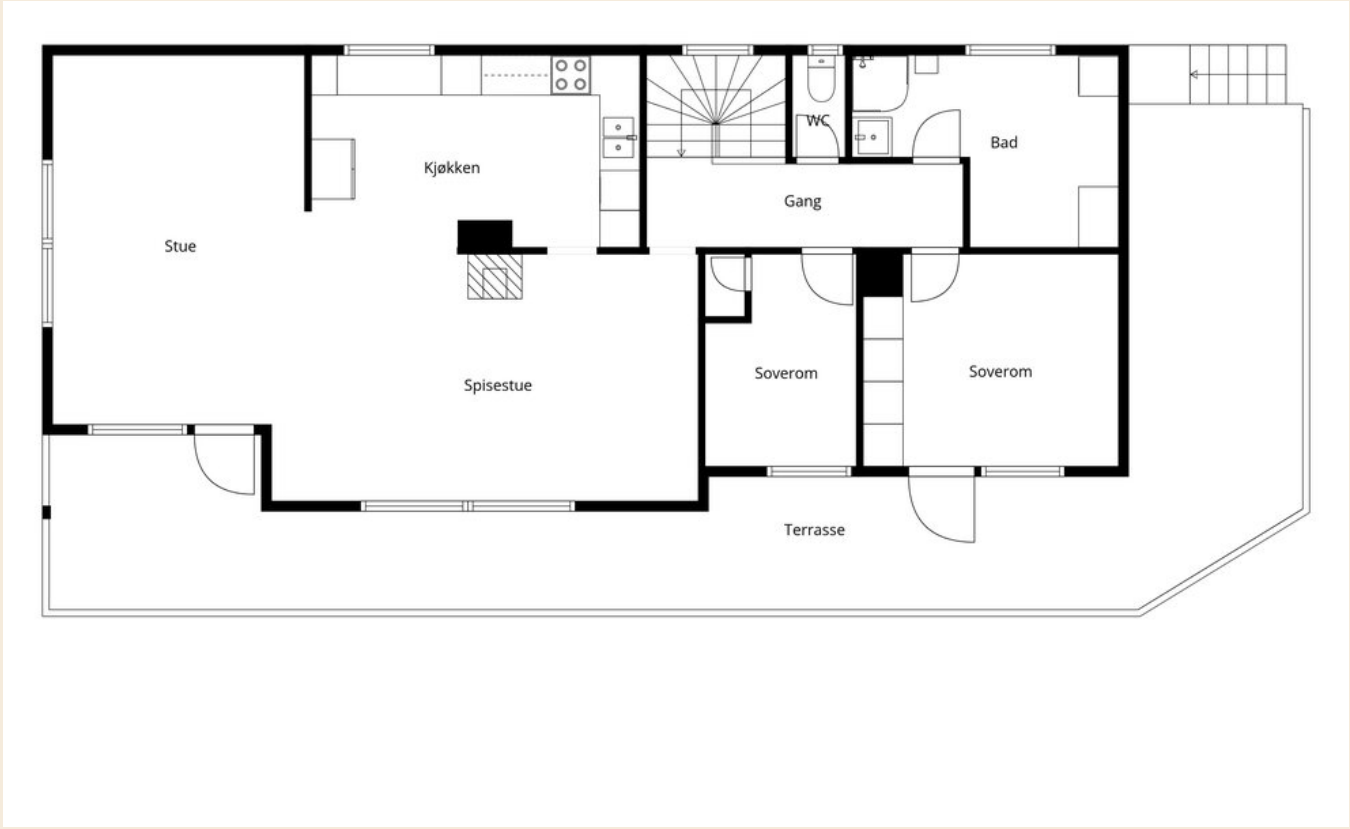
Det siste året er det gjort flere oppgraderinger innvendig, blant annet på kjøkkenet, badet og øvrige rom.

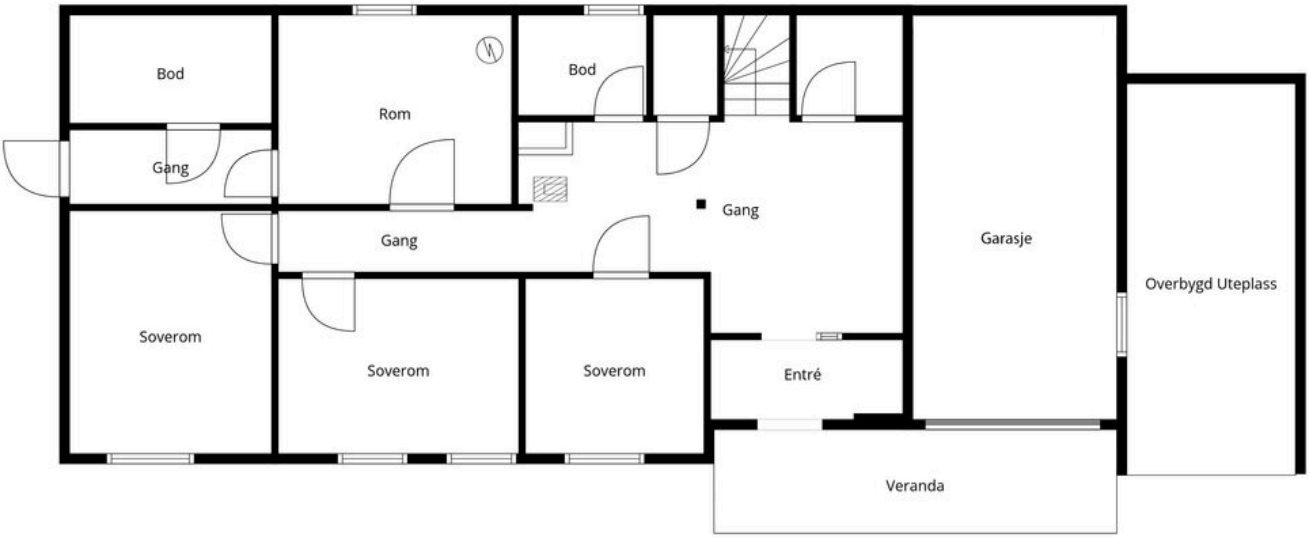
Fra hjemmet er det ca. 10 min til både Finnsnes og Sørreisa, som gir kort vei til skoler, barnehager, kjøpesenter og øvrige service tilbud!

Se videovisningen!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm





Kjeller
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 99 kvm

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0063/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) med frittstående garasje.

Adresse og betegnelse
Finnfjordveien 262, 9309 FINNSNES
Gnr 48, bnr 59 i Senja kommune

Selgere
Lisa Johanne Eliassen
Kevin Ski

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
65 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
66 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
85 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 666 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 685 790,- (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
1969

Etasje
2

Antall soverom
5

Megler har kommentert byggegodkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse under punktet "Ferdigattest/brukstillatelse" i salgsoppgaven.

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 84 kvm
Totalt BRA: 269 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 82 kvm. Tre soverom, fire boder, vindfang og gang.
BRA-e: 17 kvm. Integrert garasje.
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og gang.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 47 kvm. Veranda med utgang fra stue og hovedsoverom.

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 67 kvm. Garasje med bod.
Total BRA: 67 kvm.

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

Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ved befaring er det avdekket avvik mellom bygningens faktiske utførelse/planløsning og godkjente tegninger datert 09.06.1996. Avviket består i at integrert garasje ikke er omgjort til sov og bod, og hobby/redksap er omgjort til soverom i underetasjen. i stuen i 1. etasjen er et soverom og bad omgjort til et stort bad. På plantegningen er det bygget altan som ikke er på tegningene. Dette kan innebære en ulovlig bruksendring eller utførelse som ikke er i tråd med gjeldende byggtillatelse, jf. § 2-21 i forskrift til avhendingslova. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (f.eks. igangsettingstillatelse, ferdigattest eller brukstillatelse) som viser at endringen er godkjent av kommunen. Konsekvens: En slik ulovlighet kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det

må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader og eventuelt at bruken av rommet/arealet må opphøre inntil forholdet er avklart med bygningsmyndighetene. Avviket kan også ha betydning for byggets brannceller og rømningsveier dersom endringen har påvirket brannskiller eller rømningsforhold, se eget punkt om dette.

Innhold
Eneboligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Underetasje: Tre soverom, tre bod, annet rom med sluk, hall m/trapp og vindfang
Hovedetasje: Stue, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og gang.

Det er integrert garasje i boligen samt en sjå og en frittstående garasje med bod på eiendommen.

Standard
Enebolig over to etasjer med svært god plass både inne og ute. Boligen har en familievennlig planløsning med hele fem soverom, flere oppholdsrom og gode arealer som gir fleksibilitet for en stor familie eller deg som ønsker ekstra god plass i hverdagen. Her får du en romslig stue med store vindusflater, god plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en flott veranda. Vedovn i stuen gir mulighet for oppvarming og hygge på kjølige dager, det er også vedovn i underetasjen.

Kjøkkenet er beliggende i hovedetasjen og har god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Kjøkkenet ble skiftet i 2026 og er nytt for boligen (tidligere brukt kjøkken). I forbindelse med dette er også vegger og lister malt. I 2025 ble dører, dørkarmer og lister i overetasjen malt, og det ble montert spotter i stuen. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 2 av takstmann, les mer under "diverse" for nærmere informasjon.

Det romslige badet er overflateoppusset med våtromsvask, grunning og maling, og knotter på skap og skuffer er skiftet. Badet har fått tilstandsgrad 3 på en generell vurdering i tilstandsrapporten. Badet bør rehabiliteres for å tåle normal bruk etter dagens standard.

Underetasjen byr på blant annet soverom og bodarealer. Ett av soverommene er pusset opp i 2026 med nye vegger, dør og gulv, samt ny taklampe og nye gulv- og taklister. Boden er også oppgradert etter at en tidligere fuktskade ble utbedret, blant annet med slammet yttervegg, ny vegg med luftespalte og 5 cm isolasjon. Vegger og tak er malt, og det er montert nye gipsplater på veggene.

Eiendommen har gode utearealer med god plass til lek, aktivitet og sosialt samvær. En flott veranda gir en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret. Med en integrert garasjeplass, frittstående garasje og carport i tillegg til store gruslagte arealer på tomta er det god plass til å parkere flere biler. Den frittstående garasjen er svært romslig og har i tillegg en snekkerbod/bod.

Dette er en flott eiendom med et godt utgangspunkt for deg som først og fremst er ute etter plass, funksjon og muligheten til å skape et hjem etter egne ønsker. Med fem soverom, store oppholdsarealer, gode uteområder og flere garasje- og bodarealer, får du en bolig med god kapasitet og mange bruksmuligheter.

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
Det er en integrert garasje med plass til én bil, en frittstående garasje med plass til én bil samt flere biloppstillingsplasser på tomten. Parkering skjer på egen grunn.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Pusset opp soverom i underetasjen med 2 nye vegger, ny dør, rettet ut og lagt nytt gulv, ny taklampe, samt nye gulv- og tak- lister.
- Pusset opp boden i underetasjen, fjernet gammel fuktskade, slammet ytterveggen, bygd ny vegg med 5cm luftespalte og isolert 5 cm.
- Malt vegger og tak, nye gipsplater på alle vegger, tettet det ene tidligere vinduet i boden, da vinduet var knust.
- Overflate pusset opp bad med våtroms- vask, -grunning, og -maling. Nye knotter på noen skap og skuffer som hadde behov for modernisering.
- Byttet kjøkken, brukt men som nytt. Malte vegger og lister.

2025:
- Malte dører, dørkarmer, og lister i overetasjen.
- Monterte spotter i stue.

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: Vi har kun malt vegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg er utdannet tømrer. Jeg har bygd opp ny bod og ett soverom nede

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i

din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Har fått vite at det ble gjort i 2012

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Dere er gjort selv, på bod, på soverom nede og spotter i stua. Midterste soverom nede er det også koblet opp lys

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt in nytt kjøkken som jeg har koblet til

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Septik er privat

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Ser det er noe misfarging på muren i annet rom med sluk.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Råte i terrasse noen steder. De gamle vinduene går litt tregt

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er ikke gjort noe med det siden byggeår, så skjevheter finnes

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Garasjeporten i frittstående garasje er veldig treg så trenger å sees over før bruk. Eventuelt bare smøre skinner, men dette bør utbedres før bruk

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?
Salgsoppgave, takstrapport og tilstandsrapport i 2025

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det er gravd ned en fiber kabel fra stolpe til hus, men den er ikke tilkoblet.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Tom Christer Solli

Byggemåte
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: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
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. Saltaket har ca. 29 graders takvinkel, metallplater og diffusjonstett undertak. Tekkingen ble undersøkt fra takstige. Det er tegn til at taktekkingen på baksiden av boligen er byttet, alder og utførende er ukjent.

Utstyr på tak, takrenner og nedløp TG3
Taket har snøfangere og takstige av metall.

Skorstein over tak TG2
Skorsteinen er en teglsteinspipe med pipebeslag og ble inspisert fra tak.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Taket er et saltak med plassbygde sperrer og kaldloft med luke. Det er utført fukt- og klimamåling på loftet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon TG2
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med trekledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys TG3
Vinduene er malte og har to-lags, tre-lags og koblet glass.

Ytterdører TG2
Hovedytterdørens glass er stemplet 2007, verandadørens glass i stuen 2009 og verandadøren til vindfanget i underetasjen 1974. verandadøren på soverommet er fra byggeår. Garasjen har malt treport.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner TG3
Konstruksjonene omfatter takterrasse over boligrom og understøttet veranda med søyler og dragere, impregnerte bord, malt trerekkverk og folie som tekking.

Betongdekke på grunn framfor garasjen og hovedytterdøren. TG2
Betongdekke på grunn framfor garasjen og hovedytterdøren.

Utvendige trapper TG3
Trappene er åpne trekonstruksjoner av impregnert tre med søyler og dragere.

INNVENDIG
Innvendige Overflater - vegger og himlinger TG2
Veggene har malte plater og panel, mens himlingene har plater og MDF- eller takpanel.

Innvendige Overflater - gulv TG2
Gulvene har laminat og vinylbelegg.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner TG2
Planhet ble målt i gang og soverom nord i underetasjen samt stue og soverom sør i 1. etasje. I gang i underetasjen var lokal høydeforskjell 14 mm innenfor 2 m, total høydeforskjell 35 mm og nivåforskjell mellom rom 56 mm. I soverom nord i underetasjen var verdiene 5 mm og 14 mm. I stuen var lokal og total høydeforskjell 7 mm og 23 mm. I soverom sør var lokal og total høydeforskjell 24 mm og 25 mm. Kilde til opplysningene er befaringen.

Radon
Boligen har ordinært grunnplan og ligger i et område med lav til moderat aktsomhet på NGUs aktsomhetskart. Det er ikke utført radonmåling. Radonsikring var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet. Kilde til kartopplysningen er NGUs aktsomhetskart.

Ildsteder og skorsteiner inne TG2
Skorstein av tegelstein, det er ildsted i stuen og i gangen i underetasjen. Skorsteinen er tildekket med fliser og skiferstein. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) TG3
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Underetasjen har gulv av vinylbelegg, laminat og betong, og vegger av trepanel, betong eller mur og malte plater. Det er registrert utforede vegger og oppforet gulv med isopor og sponplater. Hulltaking med minst 73 mm diameter ble utført 19.08.2026 i bod sør, og hullet ble plombert. Hullet traff isopor og kunne ikke brukes til måling i hulrommet. Fuktkvoten i panelet ble målt til 20,2 vekt-% med Protimeter MMS3.
Innvendige trapper TG2
Den innvendige trappen er en malt 180 graders svingtrapp i tre med vinylbelegg i trinnene. Rekkverkshøyden er 77 cm, lysåpningen i rekkverket 12 cm og fri bredde i trappeløpet 82 cm.

Skadedyr TG2
Synlige og tilgjengelige områder i uinnredet bod i underetasjen og på kaldloftet ble undersøkt.

Innvendige dører TG2
Boligen har malte profilerte og malte slette innerdører.

Dokumentasjon på håndverkertjenester
Eier opplyser at det ikke er utført arbeider de siste fem årene som omfattes av dokumentasjonskravet. Drenering og fuktsikring ble utført som ufaglært egeninnsats i 2012 uten dokumentasjon. Kilde til opplysningene er eier. Det settes ikke tilstandsgrad for dokumentasjonspunktet.

Innfelte installasjoner mot kald sone TG2
Innfelte installasjoner mot kald sone.

VÅTROM
1.etasje Bad Generell TG3
Badet er fra ukjent byggeår og har baderomsplater på veggene, MDF-panel i himlingen og vinylbelegg på gulvet. Vinylbelegget fungerer som vanntett sjikt på gulvet, mens baderomsplatene utgjør veggenes vanntette sjikt. Rommet har eldre plastsluk, toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Vannledningene er glødde kobberrør med plasthylse, og avløpsledningene er plastrør. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon. Dokumentasjon for tettesjiktet er ikke fremlagt. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator uten indikasjon på aktive lekkasjer.

1.etasje Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG2
Hulltaking med minst 73 mm diameter ble utført 19.08.2026 fra soverom sør i 1. etasje mot badet. Hullet ble forsvarlig plombert. Målingen viste under 6 vekt-% med Protimeter MMS3. Det er observert fuktmerker i taket ved rør til sluk, fuktmåling viser at treverket er tørt.

KJØKKEN
1.etasje Kjøkken Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet i 1. etasje har malte plater på vegger og himling og laminat på gulvet. Vannledningene er glødde kobberrør med plasthylse og avløpsledningene er av plast. Innredningen er en brukt fabrikkprodusert innredning fra 2014 med malte slette fronter og laminert benkeplate. Mikrobølgeovn er integrert. Ventilatoren har avtrekk til det fri. Det ble utført fuktsøk på gulvet med fuktindikator uten indikasjon på aktiv lekkasje. Kilde til opplysningene er befaringen og eieropplysninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger TG2
De innvendige vannledningene består av glødde kobberrør med plasthylse, i hovedsak fra byggeåret.

Stoppekranen er en kuleventil i uinnredet bod i underetasjen. Synlige og tilgjengelige ledninger ble undersøkt

Innvendige avløpsrør TG2
De innvendige avløpsledningene er plastrør, i hovedsak fra byggeåret. Synlige deler og lufting ble kontrollert.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med periodevis avtrekk fra våtrom eller kjøkken. Synlige ventiler og luftveier ble kontrollert. Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut,

Varmepumper TG2
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe i gangen i underetasjen og i stuen i 1. etasje. Konkret installasjonsår er ikke dokumentert. Dokumentert service foreligger ikke, eller siste dokumenterte service er eldre enn fem år.

Varmtvannsbereder/tank TG2
Varmtvannsberederen er plassert i bod øst i underetasjen og har volum på cirka 200 liter.

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: Samsvarserklæring er etterspurt, men ikke fremlagt. Eier opplyser at diverse åpne installasjoner og spotter i stuen i forbindelse med oppussing ikke er utført av autorisert elektroinstallasjonsforetak. Anlegget har både skrusikringer og automatsikringer samt en blanding av jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskapet står i bod sør i underetasjen. Det er ikke opplyst om tilsyn fra det lokale nettselskapet.

Branntekniske forhold
Synlige og tilgjengelige branntekniske forhold ble kontrollert.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Type byggegrunn er oppgitt som ukjent. Synlige symptomer ved grunnmur og terreng er vurdert under egne kontrollpunkter.

Grunnmur og fundamenter TG3
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Grunnmuren er fra byggeåret og består av betonghulstein og lettklinker. Synlige og tilgjengelige flater ble undersøkt.
Fuktsikring og drenering TG2
Drenering og utvendig fuktsikring ble ifølge eier utført i 2012 som ufaglært egeninnsats. Dokumentasjon foreligger ikke. Synlige detaljer og innvendige fuktsymptomer ble kontrollert. Ved østveggen ble fuktkvoten målt til 20,2 vekt-% med Protimeter MMS3.

Terrengforhold TG3
Boligen ligger i skrånede terreng. Terrenget rundt boligen er fra opprinnelig opparbeidelse med senere endringer. Fall og vannavledning ble kontrollert visuelt.

Oljetank TGIU
Det er registrert innvendige rør som tyder på tidligere oljefyring. Det er ikke avklart om det finnes en nedgravd oljetank. Det er ikke avklart om det finnes en nedgravd oljetank. Tankens eventuelle plassering er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon eller sikker tilkomst. En eventuell eldre tank kan ha korrosjon, lekkasje eller restolje som er uoppdaget og kan medføre miljø- og kostnadsrisiko. Tidligere tankforhold må avklares gjennom dokumentinnhenting, søk i kommunale arkiver og om nødvendig lokalisering i grunnen. TGIU er valgt fordi eventuell tank, plassering, materiale og tilstand ikke er dokumentert eller undersøkt.

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
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høyde- og åpningskrav, og rekkverk mangler ved høydeforskjell over forskriftskravet. Rekkverk mangler der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Rekkverkshøyde eller lysåpning er ikke i samsvar med kravene på befaringstidspunktet. Kabler er ikke tilstrekkelig festet, og åpen installasjon har ufagmessig utførelse. Det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Skillet mellom integrert garasje og bolig er ikke gasstett, og røykvarslere eller slokkeutstyr mangler eller er mangelfullt.

Garasje
Frittliggende garasje med vedlikeholdsbehov. Garasjen har gulv av betong. Veggkonstruksjonen av bindingverkkonstruksjon kledd med bordkledning og metallplater. Taket har saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Garasjeport av metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og

NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-benk
- Det store runde speilet i spisestuen
- Vegghengt hylle med tre hyller plassert i stuen
- Ole Brum gardiner
- Vaskemaskin
- Frys- og kjøleskapet

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr med platetopp
- Integrert mikrobølgeovn
- Frittstående ventilator

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
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 oppvarmes med én varmepumpe og én vedovn i hver etasje, samt øvrig elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 504,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann (vannmåler), slam, kontroll/tilsyn private avløpsanlegg, renovasjon, feiing, eiendomsskatt.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Oppgitt beløp for kommunal avgifter er for 2025, endelig fakturert beløp kan dermed avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 750,- pr år.
- Selger opplyser om at de betaler for per tømming av septiktanken.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen vei må påregnes.

Eiendomsskatt
Kr 768,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene. Eiendomsskatten utgjør kr. 3071,- av de årlige kommunale avgiftene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 476 828,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 907 311,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If
Polisenr: 1164540

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet TV eller internett. Selger opplyser om at det er nedgravd fiberkabel til boligen, men denne er ikke tilkoblet. I følge Telenor sine nettsider kan de levere fiber og TV til eiendommen. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 846 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i skrånede terreng. Eiendommen har en romslig tomt. På fremsiden av huset er store deler av tomta gruslagt og har god plass til mange biloppstillingsplasser i tillegg til garasjer og carport. Det er også gressplen på deler av tomta.

Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Eiendommen har privat avkjørsel fra offentlig vei. Se kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen ligger i et område med lav til moderat aktsomhet på NGUs aktsomhetskart.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger skjermet og rolig til på Strupen i Finnfjord, i et lite og hyggelig nabolag. Her får du en fin kombinasjon av flott utsikt og samtidig kort kjørevei til det meste. Fra boligen er det ca. 10 minutters kjøring til Finnsnes sentrum, hvor du finner et godt utvalg av butikker, kjøpesenter, apotek, treningssentre, flere barnehager og øvrige servicetilbud.

For den turglade byr nærområdet på gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark, og Kistefjellet ligger i nærheten og er et populært turmål for toppturer.

Eiendommen har en flott utsikt over Finnfjorden, Finnfjordøya, Gisundet og Senja. Her kan du nyte nyte naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til både sentrum og hverdagens nødvendigheter.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig m/integrert garasje i tillegg til en frittstående garasje med carport.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er "Øyjorda" bussholdeplass, som er ca. 1 min gangavstand fra eiendommen. Herfra går det buss til blant annet Sørreisa, Sjøvegan sentrum, Skøelv skole, Finnsnes Kai og Senja vgs. Finnsnes Kai er kollektivknutepunkt hvor det går blant annet hurtigbåt til Tromsø og Harstad. Se svipper.no for avganger og mer informasjon.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Ferdinand barnehage (1-5 år)
Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)

Skoler:
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Silsand barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Senja vgs. Finnfjordbotn 4 min
Nordborg videregående skole

Sport/fritid:
Langhågen nærmiljøanlegg
Midt-Tromshallen
Feel24 Finnsnes
Family Sports Club Finnsnes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Byggegodkjente tegninger for bolig datert 06.05.1969. Tegningene stemmer overens med dagens bruk ved unntak at soverom oppe er ominnredet til bad (ikke søknadspliktig tiltak) og at rom på tegningen benevnet med "hobbyrom - div" er innredet til soverom i dag (ikke søknadspliktig tiltak).
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.02.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: 1) Ventilasjon i bad (avtrekk over tak). 2) Puss og el. inst. i kjellerrom.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for påbygg datert 09.06.1986. Tegningene viser utvidelse av stuen, som stemmer overens med dagens bruk. Videre er det søkt om og godkjent ominnredning av integrert garasje til soverom. Soverommet har ikke blitt innredet i etterkant av byggegodkjente tegninger, og det er fortsatt integrert garasje. Tegningene har navngitt alle rom etter hvordan det er innredet, men det er kun påbygg som er søkt om

og godkjent. Megler kan derfor ikke verifisere øvrige rom ihht. dagens bruk.

Tilbygg på bolig ble registrert tatt i bruk 18.11.1986 av kommunen hvor det fremkommer at kjelleren ikke er ferdig. Megler gjør oppmerksom på at dette ikke er en godkjennelse eller bekreftelse fra kommunen på at tilbygget er lovlig tatt i buk.

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

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har privat avkjørsel fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, og privat avløp via septiktank som tømmes av kommunen.

Regulerings- og arealplaner
En mindre del av eiendommen ved veien er regulert til gang-/ sykkelvei i.h.h.t "Reguleringsplan Gang og Sykkelvei RV 86 Finnfjord Smelteverk - Sørreisa grense" med Plan-ID 275.
Se vedlagt "Reguleringsplankart" for hvilken del av eiendommen dette gjelder. Resterende deler av eiendommen er uregulert.

Eiendommen er beliggende innenfor aktsomhetsområder for skred, herunder jord- og flomskred, samt snø- og steinskred. Se vedlagt skredrapport.

Kommuneplan under arbeid:
Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune med Plan-ID: 202103. Planlegging er igangsatt.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

5530/48/59:
28.11.1956 - Dokumentnr: 402522 - Bestemmelse om vannrett
Beskrivelse: Eiendommen gnr.48, bnr.49 skal ha rett til å ta vann, grave, nedlegge og vedlikeholde brønn og ledninger til vann, og nedlegge kloakk over hovedbruket uten fremtidig erstatning.

Servitutten kan utleveres ved forespørsel hos megler.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
"Diverse" er et samlepunkt over forhold som interessenter bes være oppmerksom på. Megler gjør derfor oppmerksom på følgende:
- Eiendommen er beliggende innenfor aktsomhetsområder for skred, herunder jord- og flomskred, samt snø- og steinskred. Se vedlagt skredrapport.
- En mindre del av eiendommen ved veien er regulert til gang-/ sykkelvei. Les mer under punktet "Regulerings- og arealplaner"

Oljetank:
Det er usikkert om hvorvidt det er nedgravd oljetank på eiendommen. Takstmann har i sin rapport bemerket at det er registrerte innvendige rør som tyder på tidligere oljefyring, men at det ikke er avklart om oljetanken finnes. Tankens eventuelle plassering er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon eller sikker tilkomst. En eventell eldre tank kan ha korrosjon, lekkasje eller restolje som er uoppdaget og kan medføre miljø- og kostnadsrisiko. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. Der tanken er større enn 3200 liter skal oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling. For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene: Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

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: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utstyr på tak, takrenner og nedløp
Vurdering av avvik: Vann fra nedløp ledes ikke kontrollert bort, og det mangler takrenne på baksiden. Takstigen er ikke festet i bærende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende komplett oppsamlings- og bortledningssystem gir ukontrollert avrenning. Takvann kan belaste fasade, terreng og grunnmur og øke fuktbelastningen. Monter takrenne på baksiden og led alle nedløp kontrollert bort fra grunnmuren. Innfestingen er ikke ført til et tilstrekkelig bærende underlag. Stigen kan løsne ved bruk og medføre fallfare. Takstigen må festes forskriftsmessig i bærende konstruksjon. Registreringen opplyser at snøforholdet bare ble inspisert fra takstigen. Kontrollposisjonen ga begrenset oversikt over utstyret på taket. Skader, deformasjoner og svake innfestinger kan være uoppdaget. Gjennomfør nærkontroll fra sikker adkomst, særlig av snøfangere, beslag og innfestinger. TG3 er satt fordi det mangler takrenne på baksiden og takstigen har utilstrekkelig innfesting.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik: Vinduene er utvendig værslitte. Det er tegn til innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Enkelte vinduer går tregt eller kan ikke åpnes og lukkes. Det er registrert knust glass i et enkelt vindu.
Konsekvens/tiltak: Overflater er nedbrutt av klima og alder. Videre nedbrytning kan gi fuktopptak og redusert levetid. Vedlikehold overflater og skift skadde deler. Beslag, rammer eller karmer er slitt eller deformert. Funksjon, lufting og eventuell rømningsbruk kan være redusert. Juster og reparer beslag og rammer. Glasset er fysisk skadet. Skarpe kanter og redusert tetthet medfører sikkerhets- og fuktrisiko. Skift den skadde glassruten. TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik: Det er registrert skjevheter. Det er registrert råteskader i drager og søyle. Tettesjiktet har redusert fall og avrenning. Konstruksjonen over innvendig rom mangler ventilering eller lufting. Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høyde- og åpningskrav, og rekkverk mangler ved høydeforskjell over forskriftskravet.
Konsekvens/tiltak: Skjevhetene kan skyldes deformasjon eller svikt i understøttingen. Stabilitet og bruksegenskaper kan være redusert. Kontroller fundamentering, forankring og bæresystem før oppretting. Vedvarende fuktbelastning har gitt biologisk nedbrytning. Bæreevnen kan være vesentlig redusert. Avlast konstruksjonen ved behov og la fagkyndig prosjektere utskifting eller forsterkning. Overflaten leder ikke vann effektivt til avløp.
Stående vann øker belastningen på folien og risikoen for utetthet. Etabler tilfredsstillende fall og kontroller eller forny tettesjiktet. Oppbygningen har ikke dokumentert uttørkingsmulighet. Fukt kan bli innestengt og gi skjulte skader. Åpne og kartlegg oppbygningen før en fuktsikker løsning etableres. Sikringen mot fall er utilstrekkelig. Det foreligger fallfare. Monter og oppgrader rekkverk til sikker utførelse. TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Det er registrert svekkelser i forankring eller understøtting. Rekkverk mangler der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet.
Konsekvens/tiltak: Forbindelser eller bærende punkter er svekket. Trappen kan være ustabil og medføre personskade. Sikre bruken og utbedre forankring og understøtting. Fallsikring er ikke etablert. Det foreligger fallfare.
Monter rekkverk med sikker høyde og åpninger. TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering av avvik: Det er registrert råteskade i bod sør i underetasjen, og fuktkvoten i panelet ble målt til 20,2 vekt-% med Protimeter MMS3. Det er registrert muggsopp på uinnredet bod. Det er knirk i gulvene, symptom på setninger og bom eller hul lyd ved ildstedet. Det er forhøyet fuktverdi og utforede vegger og oppforet gulv med isopor og sponplater, som er en konstruksjonsoppbygging med kjent skaderisiko. Isopor bak trepanelet er utilstrekkelig tildekket.
Konsekvens/tiltak: Fuktbelastning fra terreng eller konstruksjonen har gitt biologisk nedbrytning; nøyaktig fuktkilde er ikke påvist. Skaden kan ha større skjult utbredelse og redusere materialenes fasthet. Konstruksjonen må åpnes målrettet for å avklare skadeomfang og fuktkilde. Skadet treverk må fjernes etter at fukttilførselen er stoppet. Forholdene kan skyldes bevegelse, ujevnt underlag eller mangelfull heft. Gulvkonstruksjonen har redusert funksjon, og lokale skader kan utvikle seg. Gulv og underlag må undersøkes lokalt før reparasjon eller oppretting. Organiske materialer ligger i en fuktutsatt konstruksjon mot terreng med begrenset uttørking. Skjult muggsopp, råte og svekkede materialer kan foreligge bak overflatene. Det anbefales utvidede undersøkelser med åpning flere representative steder og vurdering av fuktsikker ombygging. Konstruksjonen er ikke innkledd med egnet materiale. Utilstrekkelig beskyttet isopor kan bidra til raskere brannutvikling og røykutvikling dersom materialet

blir utsatt for antennelseskilde eller varme. Konstruksjonsoppbyggingen og isolasjonsproduktet må kontrolleres av kvalifisert fagperson. Innkledningen må utføres i samsvar med produktdokumentasjon og gjeldende krav. Fukt- og råteskader må undersøkes og utbedres før konstruksjonen lukkes. TG3 er valgt fordi det er råteskade, forhøyet fuktkvote på 20,2 vekt-% og konstruksjoner med kjent fuktrisiko. Det er også knirk, setningssymptomer og bom ved ildstedet. Før eventuelle utbedringstiltak i rom under terreng igangsettes, anbefales det at det gjennomføres en helhetlig vurdering av konstruksjonene og de registrerte forholdene. Avvik knyttet til fukt, drenering, overflatevann, ventilasjon, isolasjon og innvendige konstruksjoner kan påvirke hverandre, og enkeltstående tiltak vil ikke nødvendigvis løse de underliggende årsakene. Alle registrerte forhold bør derfor vurderes samlet, og nødvendige løsninger bør prosjekteres før arbeidene utføres. Dette vil bidra til at tiltakene får ønsket effekt og redusere risikoen for fremtidige utfordringer knyttet til fukt, kondens, lukt, materialskader og redusert inneklima.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom 1.etasje Bad Generell
Vurdering av avvik: Våtromsbelegget, baderomsplatene og de glødde kobberrørene er fra byggeåret og har vesentlig overskredet erfaringsbasert funksjonstid. Det er stedvis motfall mot sluk, skade ved plateunderkant, mangelfull klemming av belegget ved sluket og utettheter i overgangen mellom baderomsplater og vinylbelegg samt i skjøter.
Konsekvens/tiltak: Alder, slitasje og mangelfull utførelse har svekket rommets vanntette funksjon. Vann kan trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner og gi skjulte fukt-, mugg- og råteskader. Fremtidig funksjon er usikker. Badet bør rehabiliteres med dokumentert våtromsløsning. Før arbeidene må skadeomfanget avklares, og det må utarbeides sjablongmessig kostnadsanslag etter § 2-22 i den endelige tilstandsrapporten. TG3 er valgt fordi vanntette sjikt og rør er fra byggeåret og vesentlig eldre enn erfaringsbasert funksjonstid, samtidig som det er motfall, skader, utilstrekkelig klemming ved sluk og påviste utettheter i overganger og skjøter.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik: Det er horisontalriss og innpressing som symptom på jordtrykk bak garasjeveggen, og skråriss som symptom på setning. Veggen ser ut til å være forsøkt utbedret innvendig i garasjen.
Konsekvens/tiltak: Jordtrykk, mangelfull avstivning eller bevegelser i grunnen kan ha belastet muren. Stabilitet og bæreevne kan være redusert, og skadene kan utvikle seg. Grunnmur og fundamenter må undersøkes av konstruksjonskyndig. Årsak, utvikling og behov for avstivning eller reparasjon må avklares før nye tiltak. TG3 er valgt fordi det er horisontalriss og innpressing som symptom på jordtrykk bak garasjeveggen, samt skråriss som symptom på setning. Veggen ser ut til å være forsøkt utbedret innvendig.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: På østsiden faller terrenget inn mot grunnmuren, og takvann ledes ikke bort fra bygningen. Eiendommen berøres av offentlige kartlag for jord- og flomskred, skredfaresoner og kombinerte aktsomhetsområder for snø- og steinskred. Det er også registrert kartlag for kvikkleireaktsomhet og mulig forekomst av marin leire.
Konsekvens/tiltak: Terrengforming og nedløpsavslutning leder overflatevann mot grunnmuren. Vannbelastningen mot grunnmur og drenering øker og kan gi fuktinntrenging og frostskader. Terrenget må opparbeides med fall fra bygningen, og takvann må ledes kontrollert til egnet avløp eller sikkert utløp. Eiendommen ligger innenfor eller berøres av områder som er registrert i offentlige aktsomhets- og farekart. Kartene viser områder hvor skredfare eller ustabile grunnforhold må vurderes nærmere, men kartregistreringene fastsetter ikke alene den konkrete faren for eiendommen. Det er usikkert om lokale terreng- og grunnforhold medfører reell fare for jordskred, flomskred, snø- og steinskred eller kvikkleireskred. Eventuell faregrad, utløpsområde og betydning for eksisterende bebyggelse er ikke avklart. Terrenginngrep, endret vannavledning, fylling, graving eller nye byggetiltak kan kreve nærmere vurdering av områdestabilitet og skredfare. Ved planlegging av terrenginngrep, graving, fylling, påbygg eller nybygg må behovet for skredfaglig og geoteknisk vurdering avklares med kommunen og relevant fagkyndig. Eventuelle undersøkelser må fastslå lokale grunnforhold, områdestabilitet og behov for sikringstiltak før tiltak igangsettes. TG3 er valgt fordi terrenget på østsiden faller inn mot grunnmuren og takvann ikke ledes bort. Forholdet gir høy fuktbelastning mot bygningen. Opplysningene om skredfare, kvikkleire, marin leire og vegtrafikkstøy bygger på overordnede offentlige kartdata. Det er ikke dokumentert at det er utført geotekniske grunnundersøkelser, stedsspesifikk skredfarevurdering eller støymåling ved boligen. Kartgrunnlaget viser aktsomhetsområder og varslingssoner, men fastsetter ikke alene den konkrete faren eller det faktiske støynivået på eiendommen. Opplysningene er ikke verifisert gjennom grunnundersøkelser, fagkyndig skredvurdering eller målinger på stedet. Lokale grunnforhold, eventuell reell skredfare og faktisk utendørs eller innendørs støynivå kan avvike fra kartopplysningene. Behov for sikringstiltak, fundamenteringstiltak, terrengrestriksjoner eller støyreduserende tiltak er derfor ikke avklart. Ved planlegging av terrenginngrep, påbygg, nybygg eller andre tiltak som kan påvirke stabiliteten, må behovet for geoteknisk og skredfaglig vurdering avklares. Dersom faktisk støybelastning har betydning for bruk eller planlagte tiltak, må det utføres stedsspesifikk støyberegning eller støymåling.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er registrert forvitring og alderssvekkelse i yttertekkingen. På deler av taket er det benyttet presenning som undertak, noe som ikke er en varig og forskriftsmessig løsning for undertakskonstruksjoner. Det er stedvise hull i undertaket. På forsiden av boligen er det hull i taktekkingen etter tidligere montert utstyr.
Konsekvens/tiltak: Forholdet skyldes langvarig klima- og alderspåvirkning. Presenning er trolig etablert som erstatning opprinnelig undertak. Svekkelser i tekkingen og bruk av presenning som undertak kan redusere konstruksjonens fuktsikkerhet og øke risikoen for vanninntrengning, kondensproblematikk og følgeskader på takkonstruksjonen. Foreta nærkontroll av takkonstruksjonen og undertaket. Presenningsløsningen bør vurderes erstattet med et egnet og varig undertak i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig omtekking. Hullene står igjen etter at tidligere montert utstyr er fjernet uten at åpningene er tettet på en varig og vanntett måte. Hullene kan føre til vanninntrenging gjennom taktekkingen og gi fuktskader i undertaket og underliggende takkonstruksjoner. Hullene bør utbedres med en varig og vanntett løsning som er tilpasset den eksisterende taktekkingen. Områdene rundt hullene og tilgjengelige deler av undertaket bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skade. Kontrollen omfattet bare inspeksjon fra takstige. Takflaten kunne ikke undersøkes på nært hold fra alle posisjoner fordi kontrollen ble utført fra takstige. Den begrensede nærkontrollen innebærer at mindre utettheter, svake innfestinger, materialsvikt og skader ved skjøter, gjennomføringer og overganger kan være uoppdaget. Det kan heller ikke utelukkes at det foreligger fuktpåvirkning eller skade under taktekkingen ved hullene etter det tidligere monterte utstyret. Det bør etableres sikker adkomst og gjennomføres nærkontroll av hele takflaten. Kontrollen bør særlig omfatte hullene etter tidligere montert utstyr, skjøter, gjennomføringer, overganger, innfestinger og tilgjengelige deler av undertaket. TG2 er satt fordi yttertekkingen har forvitring og alderssvekkelse som medfører vedlikeholdsbehov. Det er videre registrert presenning som undertak på deler av takflaten, noe som representerer en uheldig og ikke varig løsning som kan påvirke takets fuktsikkerhet.

Skorstein over tak
Vurdering av avvik: Det er registrert sprekk og riss i teglsteinsfugene på toppen av pipen.
Konsekvens/tiltak: Fugene er svekket av vær- og fuktpåvirkning.Vanninntrenging og frost kan gi videre nedbrytning og løse deler. Fugene bør repareres av kvalifisert fagperson, og pipeavslutningen kontrolleres samlet.
TG2 er satt fordi fugene på pipetoppen har sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Det er registrert svai i mønet. Det er registrert fuktskjolder ved sperre ved pipe og stevist i sperrer og tegn til svertesopp på sperrer. Det er mangelfull tetting rundt tilkomstluken. Ventileringen av yttertaket er begrenset, og isolasjon er sammentrykt og mangler stedvis. Det er målt forhøyet fuktkvote på 25,1 vekt-% i konstruksjonen ved sperre ved pipe og taktro ved mønet.
Konsekvens/tiltak: Svai kan ha sammenheng med deformasjon eller nedbøyning i takkonstruksjonen. Årsaken er ikke påvist. Videre deformasjon kan påvirke takets bæreevne, geometri og tekkingen. Følg utviklingen og la konstruksjonen undersøkes nærmere dersom svaiet øker eller det oppstår nye symptomer. Skjoldene kan skyldes tidligere eller pågående utetthet eller kondens. Skjulte fukt- og råteskader kan forekomme dersom påvirkningen fortsetter. Avklar fuktkilden og kontroller pipeovergang, møne og berørte trematerialer. Tettelisten er mangelfull. Varm og fuktig inneluft kan lekke til kaldloftet og gi kondens. Etabler sammenhengende lufttetting og tettelist rundt luken. Luftespalter og isolasjon er ikke kontinuerlige. Fuktforhold kan bli mer langvarige, og det kan oppstå økt varmetap. Dette kan bidra til isdannelse på tekkingen og øke risikoen for kondens.
Forbedre luftingen og kompletter isolasjonen uten å blokkere luftespaltene. Den forhøyede verdien kan ha sammenheng med utetthet eller kondens. Fuktnivået gir risiko for biologisk nedbrytning ved vedvarende belastning. Utfør utvidet fuktundersøkelse, avklar årsaken og tørk eller skift skadde materialer. TG2 er satt på grunn av svai, fuktskjolder, mangelfull tetting og lufting samt forhøyet fuktverdi. Ytterligere undersøkelser anbefales. Før eventuelle utbedringstiltak på loftet igangsettes, anbefales det at det gjennomføres en helhetlig og grundig vurdering av hele kaldloftet. Flere av de registrerte forholdene kan påvirke hverandre, og enkeltstående tiltak kan få konsekvenser for byggets fuktteknisk og bygningsfysiske funksjon. Alle registrerte avvik og forbedringsbehov bør derfor sees i sammenheng, og nødvendige løsninger bør prosjekteres og dimensjoneres som en samlet løsning før arbeidene utføres. Dette vil bidra til å sikre at tiltakene gir ønsket effekt og ikke medfører nye utfordringer knyttet til fukt, ventilasjon, varmetap eller kondens.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Vannbord og beslag over eller under vinduer er mangelfulle, og enkelte detaljer og materialvalg kan forkorte levetiden. Det er registrert punktvise fukt- og råteskader i materiale eller overflatebehandling. Luftingen bak kledningen er begrenset eller mangler, og gnagesikring er ikke etablert.
Konsekvens/tiltak: Detaljene gir utilstrekkelig avledning av nedbør. Vann kan trenge inn i overganger og gi fukt- og råteskader. Utbedre vannbord, beslag og utsatte overganger med sikre drypp og fall. Skadene har sammenheng med fuktbelastning og utilstrekkelig beskyttelse. Skadeomfanget kan øke og påvirke kledning og underliggende treverk. Kartlegg omfanget, skift skadet treverk og gjenopprett overflatebeskyttelsen. Kledningen

har utilstrekkelig luftespalte og avslutning. Uttørking reduseres, og skadedyr kan få tilgang til veggen. Etabler tilstrekkelig lufting og gnagesikring ved kledningens nedkant. Veggkonstruksjonen er innkledd.
Skjulte sjikt var ikke tilgjengelige for kontroll. Fukt, byggefeil, materialsvikt og skader bak kledningen kan være uoppdaget. Ved symptomer eller planlagt rehabilitering bør konstruksjonen åpnes lokalt for kontroll. TG2 er satt på grunn av mangelfulle beslag, punktvise skader, begrenset lufting og manglende gnagesikring.

Ytterdører
Vurdering av avvik: Dører er værslitte, har funksjonsfeil, feil beslagsløsning, og balkongdøren på soverommet har harde pakninger.
Konsekvens/tiltak: Alder, slitasje og mangelfull justering har svekket overflater, beslag og pakninger. Tetthet, bruksegenskaper og levetid er redusert. Vedlikehold, juster og reparer dørene; skift harde pakninger og utbedre feil/manglende beslag. TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.

Betongdekke på grunn framfor garasjen og hovedytterdøren.
Vurdering av avvik: Betongdekket utenfor garasjeport og ytterdør har skader og sprekker.
Konsekvens/tiltak: Bevegelser, frost eller belastning kan ha gitt sprekkene. Vanninntrenging og frost kan gi videre nedbrytning og ujevn overflate. Reparer sprekkene etter at årsak og stabilitet er vurdert. TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.

Innvendige Overflater - vegger og himlinger
Vurdering av avvik: Det er registrert riss og sprekker. Det er registrert fuktskjolder rundt avløp i Bod Sør.
Fuktkvoten ble målt til 8,6 vekt-% med Protimeter MMS3.
Konsekvens/tiltak: Forholdet kan skyldes bevegelser eller aldersrelatert materialsvinn. Overflatene har redusert estetisk og teknisk kvalitet, og utvikling kan indikere videre bevegelser. Følg utviklingen og reparer etter at eventuell bevegelse er avklart. Skjoldene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning; aktiv årsak er ikke påvist. Eventuell skjult lekkasje eller fuktskade kan være uoppdaget. Kontroller avløpet og tilstøtende konstruksjon ved nye tegn eller endrede måleverdier. TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.

Innvendige Overflater - gulv
Vurdering av avvik: Det er knirk i større deler av gulvet samt skader, riss og sprekker.
Konsekvens/tiltak: Knirk og skader kan skyldes bevegelse, slitasje eller mangelfull understøtting. Bruksegenskaper er redusert, og underliggende forhold kan kreve inngrep. Kartlegg oppbygning og understøtting før gulvene repareres eller skiftes. TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Vurdering av avvik: I gang i underetasjen er total høydeforskjell 35 mm og nivåforskjell mellom rom 56 mm. På soverom sør i 1. etasje er lokal høydeforskjell 24 mm innenfor 2 m.
Konsekvens/tiltak: Skjevhetene kan skyldes opprinnelig utførelse, deformasjon eller setninger. Årsaken er ikke påvist. Skjevhetene påvirker bruksegenskaper og kan være symptom på konstruksjonsbevegelse. Følg utviklingen og undersøk bærende konstruksjoner nærmere før eventuell oppretting. TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet.

Ildsteder og skorsteiner inne
Vurdering av avvik: Ildfast materiale foran ildstedet i stuen er ikke tilstrekkelig. Det er sprekk i ildfast stein ved ildstedet i gangen i underetasjen og ved ildstedet i stuen. Pipevangen er tildekket med fliser og skiferstein, og er derfor ikke tilstrekkelig synlig for kontroll. Det er i tillegg påvist riss og sprekk i fuge og skiferstein.
Konsekvens/tiltak: Gulvet har utilstrekkelig beskyttelse mot gnister og glør. Gnister eller glør kan komme i kontakt med brennbart gulvmateriale og medføre fare for antennelse. Etabler et tilstrekkelig stort og egnet ubrennbart gulvfelt foran ildstedet. Det ildfaste materialet er skadet som følge av varmebelastning og bruk. Skadet ildfast materiale kan gi redusert beskyttelse mot varme og medføre økt varmepåvirkning på omkringliggende konstruksjoner og materialer. Skift eller reparer skadet ildfast materiale før ildstedene tas i videre bruk.
Pipevangen er overflatekledd med fliser og skiferstein. Riss- og sprekkdannelsen kan ha sammenheng med bevegelser, temperaturpåvirkning eller belastning i materialene. Tildekkingen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipevangen og underliggende flater. Riss, sprekker, utettheter, varmepåvirkning eller andre skader på skorsteinen kan derfor være skjult. Påviste riss og sprekker kan være tegn på bevegelser eller skader i overflatematerialene. Forholdet kan medføre økt brannrisiko dersom skorsteinen har skader eller mangelfull utførelse. Pipevangen og de registrerte rissene og sprekkene må kontrolleres av brannforebyggende myndighet eller kvalifisert fagperson. Det må ved behov etableres nødvendig tilgang til tildekkede flater for å avklare skorsteinens tilstand og utførelse. Skjulte og tildekkede deler av skorsteinen kunne ikke inspiseres. Skorsteinen er tildekket med fliser og skiferstein, og kontrollen var derfor begrenset til tilgjengelige og synlige overflater. Tildekkingen hindrer visuell kontroll av underliggende overflater, tilslutninger, avstander og deler av skorsteinskonstruksjonen. Skjulte riss, sprekker, utettheter, varmepåvirkning, mangelfulle avstander, materialsvikt eller andre skader kan være til stede uten å ha blitt avdekket ved befaringen. Sørg for kontroll utført av brannforebyggende myndighet eller kvalifisert fagperson. Dersom tilstanden ikke kan avklares på annen måte, må det etableres nødvendig tilgang ved lokal demontering eller åpning av tildekkingen. TG2 er satt på bakgrunn av begrenset synlighet og tildekking av skorsteinen, påviste riss og sprekker i fuge og skiferstein,

utilstrekkelig ubrennbart gulvfelt foran ildstedet i stuen samt sprekker i ildfast stein ved ildstedene i stuen og gangen i underetasjen. Forholdene medfører behov for nærmere kontroll, vedlikehold og utbedring.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det er knirk i større deler av trappen og løst rekkverk. Rekkverkshøyde eller lysåpning er ikke i samsvar med kravene på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Bevegelser og slitasje i forbindelser gir knirk og redusert stivhet. Funksjon og sikkerhet kan være redusert, og løse deler kan utvikle seg videre. Innfestinger, trinn og rekkverk må etterstrammes, repareres og kontrolleres for stabilitet. Trappen er utført etter eldre krav. Forholdet gir økt fall- og klemmingsrisiko og er en HMS-opplysning. Rekkverket bør oppgraderes til sikker høyde og åpning. TG2 er valgt fordi det er knirk i større deler av trappen og løs rekkverksinnfesting.

Skadedyr
Vurdering av avvik: Det er registrert spor etter skadedyr i uinnredet bod i underetasjen og på kaldloftet, men omfanget er ukjent.
Konsekvens/tiltak: Skadedyr kan ha fått adgang gjennom åpninger eller mangelfull gnagesikring. Det kan foreligge skjulte skader på isolasjon, treverk eller installasjoner. Omfang og art må kartlegges, adkomstveier tettes og bekjempelse gjennomføres ved behov. TG2 er valgt fordi det er registrert spor etter skadedyr av ukjent omfang. Ytterligere undersøkelser er nødvendig.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Døren til uinnredet bod i underetasjen er skjev og subber. Det er slitasje på overflatene på døren til uinnredet bod i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Forholdet kan skyldes bevegelser eller skjevheter i dørblad, karm eller tilstøtende konstruksjon. Den nærmere årsaken er ikke påvist. Døren har redusert funksjon og kan være vanskelig å åpne og lukke. Ved fortsatt bruk kan det oppstå ytterligere slitasje på dørblad, karm og overflater. Dørblad, hengsler og karm må kontrolleres og justeres. Dersom justering ikke gir tilfredsstillende funksjon, må skjeve eller skadede deler repareres eller skiftes. Overflatene er slitt som følge av alder og bruk. Slitasjen gir redusert overflatemessig standard. Ubeskyttede eller skadede overflater kan få ytterligere slitasje og være vanskeligere å vedlikeholde. Slitte overflater må rengjøres og overflatebehandles. Lokale skader må repareres før ny behandling. TG2 er satt fordi døren til uinnredet bod i underetasjen er skjev og subber, og fordi det er registrert slitasje på overflatene. Forholdene gir redusert funksjon og overflatemessig standard og medfører behov for justering, vedlikehold og lokal utbedring.

Innfelte installasjoner mot kald sone
Vurdering av avvik: Dampsperren er mangelfullt tettet ved gjennomføringer for spotter og ved avtrekk til ventilator mot kaldloftet.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføringene bryter det luft- og damptette sjiktet uten tilfredsstillende tetting. Fuktig inneluft kan strømme til kalde konstruksjoner og gi kondens, fuktskjolder og muggsoppvekst. Gjennomføringene må tettes med dokumentert, varig løsning tilpasset installasjonen, og elektriske arbeider må utføres av kvalifisert foretak. TG2 er valgt fordi dampsperren er mangelfullt tettet ved gjennomføringer for spotter og ved avtrekk til ventilator mot kaldloftet.

Våtrom 1.etasje Bad Tilliggende konstruksjoner
Vurdering av avvik: Det er observert fuktmerker i taket ved rør til sluk, fuktmåling viser at treverket er tørt.
Konsekvens/tiltak: Det bør følges med på området for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer, selv om målingen viser at treverket er tørt. Fuktmerker kan indikere utettheter ved sluk eller lekkasje fra rør, og det er risiko for at skader kan utvikle seg over tid dersom årsaken ikke utbedres.

Kjøkken 1.etasje Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Laminatgulvet har fuktskjolder og har løsnet i skjøter. Tilpassede kjøkkenfronter mangler kantlist.
Konsekvens/tiltak: Fuktpåvirkning eller bevegelser har svekket skjøtene. Gulvet kan svelle og få videre overflateskade, og skjult fuktpåvirkning kan foreligge. Fuktkilden må avklares, og skadde gulvbord skiftes etter at underlaget er kontrollert. Kuttflater er ikke ferdig forseglet. Kantene er mer utsatt for fukt og mekanisk slitasje. Kuttflatene bør forsegles med egnet kantlist eller overflatebehandling. TG2 er valgt fordi gulvet har fuktskjolder og åpne skjøter. Den manglende kantlisten på fronter er et mindre avvik.

Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Det er påvist skarp bøy på innvendig vannledning. De glødde kobberrørene er fra byggeåret og har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
Konsekvens/tiltak: Vannledningen er ført med for liten bøyeradius. Den nærmere årsaken til utførelsen er ikke påvist. Den skarpe bøyen kan gi innsnevring, deformasjon og økt mekanisk belastning på vannledningen. Dette kan redusere vannføringen og øke risikoen for svekkelse eller lekkasje over tid. Vannledningen må kontrolleres av kvalifisert fagperson. Den skarpe bøyen må utbedres med bøyeradius og utførelse tilpasset rørtypen og produsentens monteringsanvisning. Ledningen må samtidig kontrolleres for deformasjon eller skade og skiftes dersom den er svekket. Materialet svekkes over tid gjennom korrosjon og belastning i koblinger. Fremtidig funksjon er usikker, og risikoen for lekkasje er forhøyet. Rørenes tilstand og utskiftingsbehov bør kartlegges, og utskifting planlegges ved rehabilitering. TG2 er valgt fordi det er registrert avvik ved synlige rør, og rørene har vesentlig overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Innvendige avløpsrør
Vurdering av avvik: Luftingen til avløpsrøret er avsluttet på kaldloftet uten vakuumventil. Skjulte avløpsanlegg mangler dokumentasjon. Plastrørene er fra byggeåret og har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Konsekvens/tiltak: Avløpsluftingen er ikke ført sikkert over tak eller avsluttet med egnet ventil. Fuktig og luktende avløpsluft kan tilføres loftet og gi kondens, lukt og fuktskader. Luftingen må bygges om og føres over tak med tett gjennomføring eller avsluttes på annen fagmessig måte. Skjulte ledninger er ikke visuelt tilgjengelige, og tilstand og utførelse er ikke dokumentert. Skjulte lekkasjer, svikt i skjøter og avleiringer kan være uoppdaget. Det bør utføres rørinspeksjon ved symptomer eller før større rehabilitering. Alder kan gi sprøhet og svekkelse i rør og skjøter. Fremtidig funksjon er usikker, og risikoen for lekkasje og driftsstans er forhøyet. Tilstanden bør kartlegges med rørinspeksjon, og utskifting planlegges etter funn. TG2 er valgt fordi luftingen avsluttes på kaldloftet uten vakuumventil, skjulte anlegg mangler dokumentasjon og rørene har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det mangler overstrømningsventiler mellom rom med tilluft og rom med avtrekk. Det er mangelfullt avtrekk og mangelfull tilluft i toalettrommet. To ventilåpninger til boder i underetasjen er tettet med byggskum og benyttet som gjennomføringer for varmepumpe og sentralstøvsuger. Åpningene fungerer derfor ikke lenger som ventiler.
Konsekvens/tiltak: Luft kan ikke passere tilstrekkelig mellom rom når dører er lukket. Luftskiftet reduseres, med risiko for lukt, høy luftfuktighet og kondens. Det bør etableres overstrømningsspalter eller ventiler og ventilasjonsfunksjonen kontrolleres. Naturlig avtrekk og overstrømning er ikke tilstrekkelig. Fukt og lukt kan bli værende i rommet og gi dårlig inneklima og økt kondensrisiko. Det må etableres tilstrekkelig tilluft og funksjonelt avtrekk, og luftmengden bør kontrolleres. De opprinnelige ventilåpningene er tatt i bruk som tekniske gjennomføringer og tettet med byggskum rundt installasjonene. Tettingen reduserer ventilasjonen og luftutskiftningen i bodene. Dette kan føre til at fukt og lukt blir værende i rommene og øke risikoen for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader. Det må etableres funksjonelle ventilåpninger som sikrer tilstrekkelig luftutskiftning i bodene. Gjennomføringene for varmepumpe og sentralstøvsuger må kontrolleres og ferdigstilles med en varig og egnet løsning. Ventilasjonsfunksjonen i underetasjen bør kontrolleres etter utbedring.

Varmepumper
Vurdering av avvik: Varmepumpen er eldre enn 15 år, dokumentert service mangler og det er registrert skade eller unormal støy.
Konsekvens/tiltak: Slitasje og manglende vedlikehold kan ha svekket mekaniske komponenter. Anlegget kan få redusert effekt, driftsstans eller videre skade. Anlegget må funksjons- og servicekontrolleres av kvalifisert foretak, og reparasjon eller utskifting vurderes.

Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik: Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har rustskader rundt vannkoblinger på tanken. Tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen er ikke påvist.
Konsekvens/tiltak: Alder og mulig fuktpåvirkning har gitt korrosjon. Korrosjon kan utvikle seg til lekkasje med vannskade og driftsstans. Bereder og koblinger må kontrolleres av rørlegger, og utskifting bør planlegges snarlig. Tilkoblingen kan være eldre eller utført uten dokumentert samsvar. Feil tilkobling kan gi varmgang, elektrisk støt eller brann. Tilkoblingen må kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektroforetak. TG2 er valgt fordi berederen er eldre enn 20 år, har rust ved vannkoblinger og tilfredsstillende elektrisk tilkobling ikke er påvist.

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Topplist på utvendig fuktsikring mangler. Det er målt forhøyet fuktkvote på 20,2 vekt-% ved østveggen med Protimeter MMS3.
Konsekvens/tiltak: Avslutningen øverst er ikke beskyttet mot vann og smuss. Vann kan komme bak fuktsikringen og redusere funksjonen. Det må monteres egnet topplist med tett og varig avslutning. Fuktpåvirkningen kan ha sammenheng med terrengfall, takvann eller redusert funksjon i fuktsikring og drenering. Fukt kan gi muggsopp, råte og skader i innvendige konstruksjoner mot terreng. Drenering, terreng og fuktsikring må funksjonskontrolleres, og nødvendige lokale eller samlede tiltak utføres etter årsaksavklaring. TG2 er valgt fordi topplist mangler og det er forhøyet fuktnivå ved østveggen, til tross for at fuktsikringen er fra 2012.

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

Oljetank
Det er registrert innvendige rør som tyder på tidligere oljefyring. Det er ikke avklart om det finnes en nedgravd oljetank. Det er ikke avklart om det finnes en nedgravd oljetank. Tankens eventuelle plassering er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon eller sikker tilkomst. En eventuell eldre tank kan ha korrosjon, lekkasje eller restolje som er uoppdaget og kan medføre miljø- og kostnadsrisiko. Tidligere tankforhold må avklares gjennom dokumentinnhenting, søk i kommunale arkiver og om nødvendig lokalisering i grunnen. TGIU er valgt fordi eventuell tank, plassering, materiale og tilstand ikke er dokumentert eller undersøkt.

Følgende punkter er registrert som "forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Radon
Vurdering av avvik: Det er ikke utført radonmåling i boligen.
Konsekvens/tiltak: Radonkonsentrasjonen kan ikke fastslås uten måling. Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan gi helserisiko ved langvarig opphold. Det anbefales langtidsmåling i fyringssesongen. Ved verdier over anbefalt tiltaksgrense 100 Bq/m^3 bør tiltak vurderes. Det settes ikke tilstandsgrad. Boligen ligger lavere enn 3. etasje og mangler dokumentert

radonmåling.

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.
Vurdering av avvik: Kabler er ikke tilstrekkelig festet, og åpen installasjon har ufagmessig utførelse. Det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Arbeider er utført uten tilstrekkelig fagmessig montering og dokumentasjon. Feil kan gi mekanisk skade, varmgang, elektrisk støt eller brann. Hele det elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektroforetak, og avvik utbedres og dokumenteres. Manglende samsvarserklæring, opplyst ufaglært arbeid og synlige avvik gir usikkerhet om anleggets sikkerhet. Skjulte feil og mangler kan være uoppdaget. Det må gjennomføres utvidet elkontroll av registrert elektroforetak. Det settes ikke tilstandsgrad for elektrisk anlegg etter § 2-18. Registrerte avvik gir grunnlag for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold
Vurdering av avvik: Skillet mellom integrert garasje og bolig er ikke gasstett, og røykvarslere eller slokkeutstyr mangler eller er mangelfullt.
Konsekvens/tiltak: Skillekonstruksjonen har utettheter, og sikkerhetsutstyr er ikke komplett eller funksjonsbekreftet. Brannrøyk og avgasser kan spre seg til boligen, og mangelfull varsling eller slokking kan øke skadeomfanget ved brann. Garasjeskillet må tettes og kontrolleres som brann- og gasstett konstruksjon. Godkjente røykvarslere og slokkeutstyr må etableres og funksjonskontrolleres. Det settes ikke tilstandsgrad. Det er registrert åpenbare HMS-forhold ved garasjeskillet og røykvarslere eller slokkeutstyr.

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.
Vurdering av avvik: Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høyde- og åpningskrav, og rekkverk mangler ved høydeforskjell over forskriftskravet. Rekkverk mangler der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Rekkverkshøyde eller lysåpning er ikke i samsvar med kravene på befaringstidspunktet. Kabler er ikke tilstrekkelig festet, og åpen installasjon har ufagmessig utførelse. Det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Skillet mellom integrert garasje og bolig er ikke gasstett, og røykvarslere eller slokkeutstyr mangler eller er mangelfullt.
Konsekvens/tiltak: Sikringen mot fall er utilstrekkelig. Det foreligger fallfare. Monter og oppgrader rekkverk til sikker utførelse. Fallsikring er ikke etablert. Det foreligger fallfare. Monter rekkverk med sikker høyde og åpninger. Radonkonsentrasjonen kan ikke fastslås uten måling. Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan gi helserisiko ved langvarig opphold. Det anbefales langtidsmåling i fyringssesongen. Ved verdier over anbefalt tiltaksgrense 100 Bq/m^3 bør tiltak vurderes. Det settes ikke tilstandsgrad. Boligen ligger lavere enn 3. etasje og mangler dokumentert radonmåling. Trappen er utført etter eldre krav. Forholdet gir økt fall- og klemmingsrisiko og er en HMS-opplysning. Rekkverket bør oppgraderes til sikker høyde og åpning. Arbeider er utført uten tilstrekkelig fagmessig montering og dokumentasjon. Feil kan gi mekanisk skade, varmgang, elektrisk støt eller brann. Hele det elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektroforetak, og avvik utbedres og dokumenteres. Manglende samsvarserklæring, opplyst ufaglært arbeid og synlige avvik gir usikkerhet om anleggets sikkerhet. Skjulte feil og mangler kan være uoppdaget. Det må gjennomføres utvidet elkontroll av registrert elektroforetak. Skillekonstruksjonen har utettheter, og sikkerhetsutstyr er ikke komplett eller funksjonsbekreftet. Brannrøyk og avgasser kan spre seg til boligen, og mangelfull varsling eller slokking kan øke skadeomfanget ved brann. Garasjeskillet må tettes og kontrolleres som brann- og gasstett konstruksjon. Godkjente røykvarslere og slokkeutstyr må etableres og funksjonskontrolleres.

Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppaven.

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: 2,4% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 9 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke premium kr. 11 785,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal betale kr. 124 585,- for vederlag og utlegg.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert 16.09.26
Tilstandsrapport datert 02.09.26
Byggegodkjente tegninger bolig datert 06.05.1969
Byggegodkjente tegninger tilbygg bolig datert 09.06.1986
Midlertidig brukstillatelse datert 07.02.1970
Grunnkart
Reguleringsplankart
Vegstatuskart
VA kart
Skredrapport
Energiattest

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2026

Ansvarlig megler
Caroline Strand, Fagansvarlig / 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.

Finnfjordveien 262

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	8 min 6.4 km
Silsand barneskole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	13 min 9.4 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 75 elever, 7 klasser	7 min 6.1 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	8 min 6.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	4 min 2.9 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	9 min 6.8 km

Sport

Langhågen nærmiljøanlegg	2 min
Midt-Tromshallen	4 min
Feel24 Finnsnes	9 min
Family Sports Club Finnsnes	11 min

Offentlig transport

Øyjorda Linje 120, 300	1 min 0.1 km
Bardufoss lufthavn	35 min

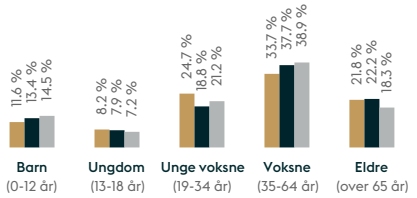
Barnehager

Ferdinand barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 2.1 km
Skogen barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 3.9 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 4.7 km

Dagligvare

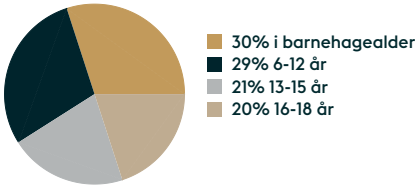
Coop Extra Olderhamna	7 min
Kiwi Finnsnes	8 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



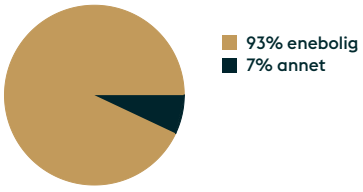
Ladepunkt for el-bil

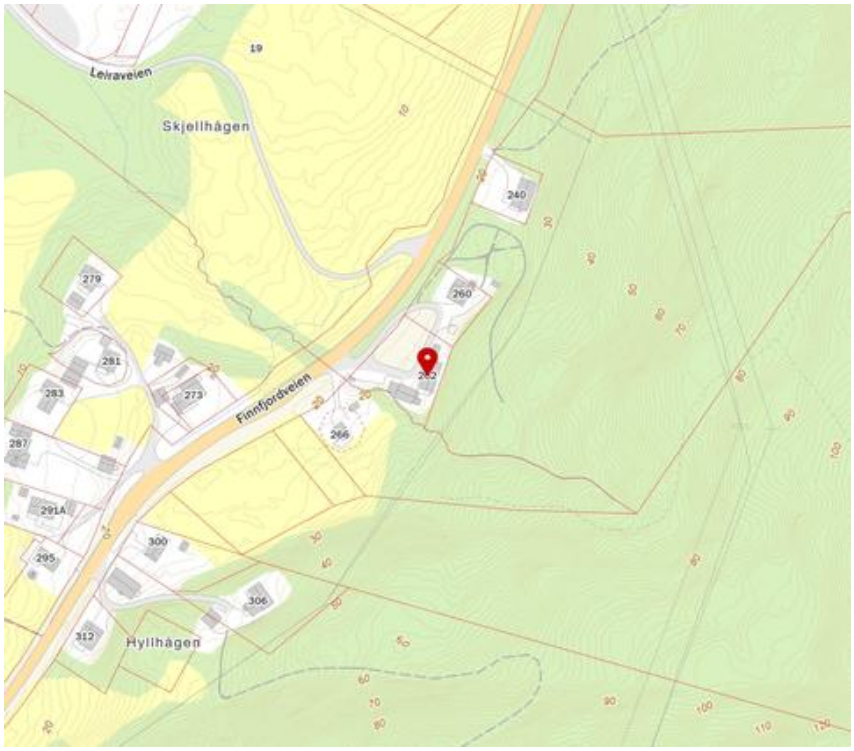
Coop Extra Olderhamna	7 min
Kiwi Finnsnes	8 min

Sivilstand

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

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Finnfjordveien 262, 9309 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 48, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22137-1020 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ2653

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

tom@bratakst.no

414 96 947

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Saltaket har ca. 29 graders takvinkel, metallplater og diffusjonstett undertak.
Taket har snøfangere og takstige av metall.
Skorsteinen er en teglsteinspipe med pipebeslag.
Taket er et saltak med plassbygde sperrer og kaldloft med luke.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med trekledning.
Vinduene er malte og har to-lags, tre-lags og koblet glass.
Hovedytterdørens glass er stemplet 2007, verandadørens glass i stuen 2009 og verandadøren til vindfanget i underetasjen 1974.
verandadøren på soverommet er fra byggeår. Garasjen har malt treport.
Konstruksjonene omfatter takterrasse over boligrom og understøttet veranda med søyler og dragere, impregnerte bord, malt trerekkverk og folie som tekking.
Betongdekke på grunn framfor garasjen og hovedytterdøren.
Trappene er åpne trekonstruksjoner av impregnert tre med søyler og dragere.

INNVENDIG Gå til side

Veggene har malte plater og panel, mens himlingene har plater og MDF- eller takpanel.
Gulvene har laminat og vinylbelegg.
Skorstein av tegelstein, det er ildsted i stuen og i gangen i underetasjen.
Underetasjen har gulv av vinylbelegg, laminat og betong, og vegger av trepanel, betong eller mur og malte plater.
Den innvendige trappen er en malt 180 graders svingtrapp i tre med vinylbelegg i trinnene.
Boligen har malte profilerte og malte slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra ukjent byggeår og har baderomsplater på veggene, MDF -panel i himlingen og vinylbelegg på gulvet. Vinylbelegget fungerer som vanntett sjikt på gulvet, mens baderomsplatene utgjør veggenes vanntette sjikt. Rommet har eldre plastsluk, toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Vannledningene er glødde kobberrør med plasthylse, og avløpsledningene er plastrør. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon.
Dokumentasjon for tettesjiktet er ikke fremlagt. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator uten indikasjon på aktive lekkasjer.
Hulltaking med minst 73 mm diameter ble utført 19.08.2026 fra soverom sør i 1. etasje mot badet. Hullet ble forsvarlig plombert.
Målingen viste under 6 vekt-% med Protimeter MMS3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 1. etasje har malte plater på vegger og himling og laminat på gulvet. Vannledningene er glødde kobberrør med plasthylse og avløpsledningene er av plast. Innredningen er en brukt fabrikkprodusert innredning fra 2014 med malte slette fronter og laminert benkeplate. Mikrobølgeovn er integrert. Ventilatoren har avtrekk til det fri. Det ble utført fuktsøk på gulvet med fuktindikator uten indikasjon på aktiv lekkasje. Kilde til opplysningene er befaringen og eieropplysninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene består av glødde kobberrør med plasthylse, i hovedsak fra byggeåret. Stoppekranen er en kuleventil i uinnredet bod i underetasjen.
De innvendige avløpsledningene er plastrør, i hovedsak fra byggeåret.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med periodevis avtrekk fra våtrom eller kjøkken. Toalettrommet har naturlig ventilasjon.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut,
Boligen har luft-til-luft-varmepumpe i gangen i underetasjen og i stuen i 1. etasje.
Varmtvannsberederen er plassert i bod øst i underetasjen og har volum på cirka 200 liter.

Det elektriske anlegget har både skrusikringer og automatsikringer samt en blanding av jordede og ujordede stikkontakter.
Sikringsskapet står i bod sør i underetasjen. Det er ikke opplyst om tilsyn fra det lokale nettselskapet.
Synlige og tilgjengelige branntekniske forhold ble kontrollert.
Samsvarserklæring er etterspurt, men ikke fremlagt. Eier opplyser at diverse åpne installasjoner og spotter i stuen i forbindelse med oppussing ikke er utført av autorisert elektroinstallasjonsforetak.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Type byggegrunn er oppgitt som ukjent.
Grunnmuren er fra byggeåret og består av betonghulstein og lettklinker.
Drenering og utvendig fuktsikring ble ifølge eier utført i 2012 som ufaglært egeninnsats.
Terrenget rundt boligen er fra opprinnelig opparbeidelse med senere endringer.
Det er registrert innvendige rør som tyder på tidligere oljefyring. Det er ikke avklart om det finnes en nedgravd oljetank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

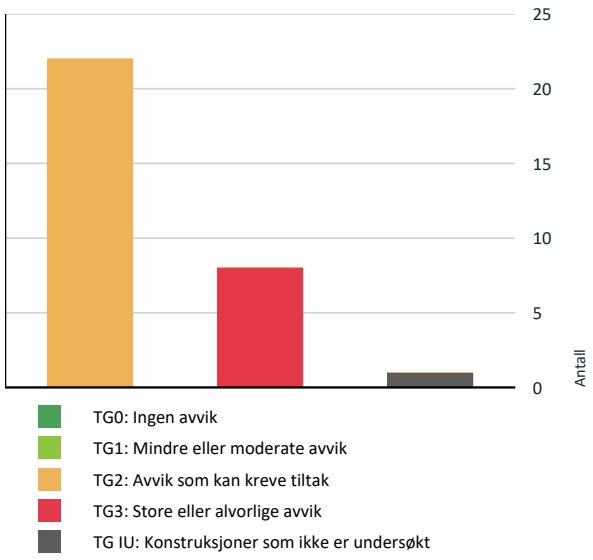
Avvik fra godkjente tegninger
Ved befaring er det avdekket avvik mellom bygningens faktiske utførelse/planløsning og godkjente tegninger datert 09.06.1996. Avviket består i at integrert garasje ikke er omgjort til sov og bod, og hobby/redksap er omgjort til soverom i underetasjen. i stuen i 1. etasjen er et soverom og bad omgjort til et stort bad. På plantegningen er det bygget altan som ikke er på tegningene.

Dette kan innebære en ulovlig bruksendring eller utførelse som ikke er i tråd med gjeldende byggtillatelse, jf. § 2-21 i forskrift til avhendingslova. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (f.eks. igangsettingstillatelse, ferdigattest eller brukstillatelse) som viser at endringen er godkjent av kommunen.

Konsekvens
En slik ulovlighet kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader og eventuelt at bruken av rommet/arealet må opphøre inntil forholdet er avklart med bygningsmyndighetene. Avviket kan også ha betydning for byggets brannceller og rømningsveier dersom endringen har påvirket brannskiller eller rømningsforhold, se eget punkt om dette.

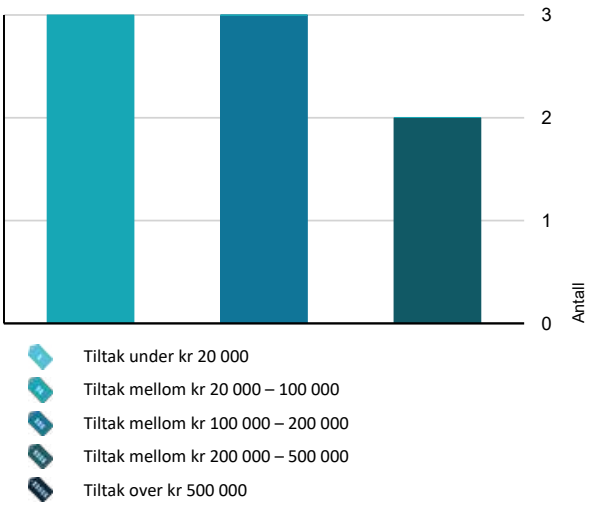
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utstyr på tak, takrenner og nedløp	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Betongdekke på grunn framfor garasjen og hovedytterdøren.	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Ildsteder og skorsteiner inne	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innfelte installasjoner mot kald sone	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

A.3.19.1-4 — Gå til side
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høyde- og åpningskrav, og rekkverk mangler ved høydeforskjell over forskriftskravet.

A.3.19.1-4
Rekkverk mangler der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet.

A.2.14.1-2–6
Det er ikke utført radonmåling i boligen.

A.2.10.1-1
Rekkverkshøyde eller lysåpning er ikke i samsvar med kravene på befaringstidspunktet.

Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, og åpen installasjon har ufagmessig utførelse.

Tillegg B-4
Det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

§ 2-21
Skillet mellom integrert garasje og bolig er ikke gasstett, og røykvarslere eller slokkeutstyr mangler eller er mangelfullt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på stemplede byggetegninger av Lenvik Bygningsråd.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltaket har ca. 29 graders takvinkel, metallplater og diffusjonstett undertak. Tekkingen ble undersøkt fra takstige.
Det er tegn til at taktekkingen på baksiden av boligen er byttet, alder og utførende er ukjent.

Vurdering av avvik:

• A.3.18.2-2.a–e
Det er registrert forvitring og alderssvekkelse i yttertekkingen. På deler av taket er det benyttet presenning som undertak, noe som ikke er en varig og forskriftsmessig løsning for undertakskonstruksjoner. Det er stedvise hull i undertaket.

• A.3.18.2-2.a–e
På forsiden av boligen er det hull i taktekkingen etter tidligere montert utstyr.

Konsekvens/tiltak

• A.3.18.2-2.a–e
ÅRSAK: Forholdet skyldes langvarig klima- og alderspåvirkning. Presenning er trolig etablert som erstatning opprinnelig undertak.
KONSEKVENS: Svekkelser i tekkingen og bruk av presenning som undertak kan redusere konstruksjonens fuktsikkerhet og øke risikoen for vanninntrengning, kondensproblematikk og følgeskader på takkonstruksjonen.
TILTAK: Foreta nærkontroll av takkonstruksjonen og undertaket. Presenningsløsningen bør vurderes erstattet med et egnet og varig undertak i forbindelse med vedlikehold eller fremtidig omtekking.

• A.3.18.2-2.a–e
ÅRSAK: Hullene står igjen etter at tidligere montert utstyr er fjernet uten at åpningene er tettet på en varig og vanntett måte.
KONSEKVENS: Hullene kan føre til vanninntrenging gjennom taktekkingen og gi fuktskader i undertaket og underliggende takkonstruksjoner.
TILTAK: Hullene bør utbedres med en varig og vanntett løsning som er tilpasset den eksisterende taktekkingen. Områdene rundt hullene og tilgjengelige deler av undertaket bør samtidig kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skade.

Tilstandsrapport

FORBEHOLD §2-9
Kontrollen omfattet bare inspeksjon fra takstige.
ÅRSAK: Takflaten kunne ikke undersøkes på nært hold fra alle posisjoner fordi kontrollen ble utført fra takstige.
KONSEKVENS: Den begrensede nærkontrollen innebærer at mindre utettheter, svake innfestinger, materialsvikt og skader ved skjøter, gjennomføringer og overganger kan være uoppdaget. Det kan heller ikke utelukkes at det foreligger fuktpåvirkning eller skade under taktekkingen ved hullene etter det tidligere monterte utstyret.
TILTAK: Det bør etableres sikker adkomst og gjennomføres nærkontroll av hele takflaten. Kontrollen bør særlig omfatte hullene etter tidligere montert utstyr, skjøter, gjennomføringer, overganger, innfestinger og tilgjengelige deler av undertaket.

TG2 er satt fordi yttertekkingen har forvitring og alderssvekkelse som medfører vedlikeholdsbehov. Det er videre registrert presenning som undertak på deler av takflaten, noe som representerer en uheldig og ikke varig løsning som kan påvirke takets fuktsikkerhet. A.3.18.2-2.a–e.


Eksempel på hull etter tidligere montert utstyr.


Forvitring og alderssvekkelse i yttertekkingen.


Presenning som undertak.


Eksempel på hull i undertaket.

TG 3 Utstyr på tak, takrenner og nedløp

Beskrivelse

Taket har snøfangere og takstige av metall.

Vurdering av avvik:

• A.3.18.2-4
Vann fra nedløp ledes ikke kontrollert bort, og det mangler takrenne på baksiden.

• A.3.18.3-2
Takstigen er ikke festet i bærende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• A.3.18.2-4
ÅRSAK: Manglende komplett oppsamlings- og bortledningssystem gir ukontrollert avrenning.
KONSEKVENS: Takvann kan belaste fasade, terreng og grunnmur og øke fuktbelastningen.
TILTAK: Monter takrenne på baksiden og led alle nedløp kontrollert bort fra grunnmuren.

• A.3.18.3-2
ÅRSAK: Innfestingen er ikke ført til et tilstrekkelig bærende underlag.
KONSEKVENS: Stigen kan løsne ved bruk og medføre fallfare.
TILTAK: Takstigen må festes forskriftsmessig i bærende konstruksjon.

Tilstandsrapport

FORBEHOLD
Registreringen opplyser at snøforholdet bare ble inspisert fra takstigen.
ÅRSAK: Kontrollposisjonen ga begrenset oversikt over utstyret på taket.
KONSEKVENS: Skader, deformasjoner og svake innfestinger kan være uoppdaget.
TILTAK: Gjennomfør nærkontroll fra sikker adkomst, særlig av snøfangere, beslag og innfestinger.

TG3 er satt fordi det mangler takrenne på baksiden og takstigen har utilstrekkelig innfesting. A.3.18.2-4, A.3.18.3-2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takstigen er ikke festet i bærende konstruksjoner.



Det er ikke montert takrenne på baksiden av boligen.

TG 2 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorsteinen er en teglsteinspipe med pipebeslag og ble inspisert fra tak.

Vurdering av avvik:
• A.3.18.4-3
Det er registrert sprekk og riss i teglsteinsfugene på toppen av pipen.

Konsekvens/tiltak
• A.3.18.4-3
ÅRSAK: Fugene er svekket av vær- og fuktpåvirkning.
KONSEKVENS: Vanninntrenging og frost kan gi videre nedbrytning og løse deler.
TILTAK: Fugene bør repareres av kvalifisert fagperson, og pipeavslutningen kontrolleres samlet.

TG2 er satt fordi fugene på pipetoppen har sprekkdannelser og vedlikeholdsbehov. A.3.18.4-3.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med plassbygde sperrer og kaldloft med luke. Det er utført fukt- og klimamåling på loftet.

Vurdering av avvik:
• A.3.18.1-2.a
Det er registrert svai i mønet.

• A.3.18.1-2.b
Det er registrert fuktskjolder ved sperre ved pipe og stevist i sperrer og tegn til svertesopp på sperrer.

• A.3.18.1-2.d
Det er mangelfull tetting rundt tilkomstluken.

• A.3.18.1-2.e
Ventileringen av yttertaket er begrenset, og isolasjon er sammentrykt og mangler stedvis.

• A.3.18.1-4
Det er målt forhøyet fuktkvote på 25,1 vekt-% i konstruksjonen ved sperre ved pipe og taktro ved mønet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• A.3.18.1-2.a
ÅRSAK: Svai kan ha sammenheng med deformasjon eller nedbøyning i takkonstruksjonen. Årsaken er ikke påvist.
KONSEKVENS: Videre deformasjon kan påvirke takets bæreevne, geometri og tekkingen.
TILTAK: Følg utviklingen og la konstruksjonen undersøkes nærmere dersom svaiet øker eller det oppstår nye symptomer.

• A.3.18.1-2.b
ÅRSAK: Skjoldene kan skyldes tidligere eller pågående utetthet eller kondens.
KONSEKVENS: Skjulte fukt- og råteskader kan forekomme dersom påvirkningen fortsetter.
TILTAK: Avklar fuktkilden og kontroller pipeovergang, møne og berørte trematerialer.

• A.3.18.1-2.d
ÅRSAK: Tettelisten er mangelfull.
KONSEKVENS: Varm og fuktig inneluft kan lekke til kaldloftet og gi kondens.
TILTAK: Etabler sammenhengende lufttetting og tettelist rundt luken.

• A.3.18.1-2.e
ÅRSAK: Luftespalter og isolasjon er ikke kontinuerlige.
KONSEKVENS: Fuktforhold kan bli mer langvarige, og det kan oppstå økt varmetap. Dette kan bidra til isdannelse på tekkingen og øke risikoen for kondens.
TILTAK: Forbedre luftingen og kompletter isolasjonen uten å blokkere luftespaltene.

• A.3.18.1-4
ÅRSAK: Den forhøyede verdien kan ha sammenheng med utetthet eller kondens.
KONSEKVENS: Fuktnivået gir risiko for biologisk nedbrytning ved vedvarende belastning.
TILTAK: Utfør utvidet fuktundersøkelse, avklar årsaken og tørk eller skift skadde materialer.

TG2 er satt på grunn av svai, fuktskjolder, mangelfull tetting og lufting samt forhøyet fuktverdi. Ytterligere undersøkelser anbefales. A.3.18.1-2.a, -2.b, -2.d, -2.e og -4.

Før eventuelle utbedringstiltak på loftet igangsettes, anbefales det at det gjennomføres en helhetlig og grundig vurdering av hele kaldloftet. Flere av de registrerte forholdene kan påvirke hverandre, og enkeltstående tiltak kan få konsekvenser for byggets fuktteknisk og bygningsfysiske funksjon. Alle registrerte avvik og forbedringsbehov bør derfor sees i sammenheng, og nødvendige løsninger bør prosjekteres og dimensjoneres som en samlet løsning før arbeidene utføres. Dette vil bidra til å sikre at tiltakene gir ønsket effekt og ikke medfører nye utfordringer knyttet til fukt, ventilasjon, varmetap eller kondens.


Fuktmåling i sperre ved lyset.


Eksempel på område som ikke er isolert.


Utett gjennomføring i undertaket.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med trekledning.

Vurdering av avvik:

• A.3.17.1-3
Vannbord og beslag over eller under vinduer er mangelfulle, og enkelte detaljer og materialvalg kan forkorte levetiden.

• A.3.17.2-2/4
Det er registrert punktvise fukt- og råteskader i materiale eller overflatebehandling.

• A.3.17.2-3/9
Luftingen bak kledningen er begrenset eller mangler, og gnagesikring er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

• A.3.17.1-3
ÅRSAK: Detaljene gir utilstrekkelig avledning av nedbør.
KONSEKVENS: Vann kan trenge inn i overganger og gi fukt- og råteskader.
TILTAK: Utbedre vannbord, beslag og utsatte overganger med sikre drypp og fall.

• A.3.17.2-2/4
ÅRSAK: Skadene har sammenheng med fuktbelastning og utilstrekkelig beskyttelse.
KONSEKVENS: Skadeomfanget kan øke og påvirke kledning og underliggende treverk.
TILTAK: Kartlegg omfanget, skift skadet treverk og gjenopprett overflatebeskyttelsen.

• A.3.17.2-3/9
ÅRSAK: Kledningen har utilstrekkelig luftespalte og avslutning.
KONSEKVENS: Uttørking reduseres, og skadedyr kan få tilgang til veggen.
TILTAK: Etabler tilstrekkelig lufting og gnagesikring ved kledningens nedkant.

FORBEHOLD
Veggkonstruksjonen er innkledd.
ÅRSAK: Skjulte sjikt var ikke tilgjengelige for kontroll.
KONSEKVENS: Fukt, byggefeil, materialsvikt og skader bak kledningen kan være uoppdaget.
TILTAK: Ved symptomer eller planlagt rehabilitering bør konstruksjonen åpnes lokalt for kontroll.

TG2 er satt på grunn av mangelfulle beslag, punktvise skader, begrenset lufting og manglende gnagesikring. A.3.17.1-3, A.3.17.2-2/4 og -3/9.


Tegn til råteskade.


Råteskade i vindskibord.


Eksempel på avvik i innsetningsdetaljer.


Eksempel på avvik i innsetningsdetaljer.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har to-lags, tre-lags og koblet glass.

Vurdering av avvik:

• A.3.17.3-1–3
Vinduene er utvendig værslitte. Det er tegn til innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• A.3.17.3-4
Enkelte vinduer går tregt eller kan ikke åpnes og lukkes.

• A.3.17.3
Det er registrert knust glass i et enkelt vindu.

Konsekvens/tiltak

• A.3.17.3-1–3
ÅRSAK: Overflater er nedbrutt av klima og alder.
KONSEKVENS: Videre nedbrytning kan gi fuktopptak og redusert levetid.
TILTAK: Vedlikehold overflater og skift skadde deler.

• A.3.17.3-4
ÅRSAK: Beslag, rammer eller karmer er slitt eller deformert.
KONSEKVENS: Funksjon, lufting og eventuell rømningsbruk kan være redusert.
TILTAK: Juster og reparer beslag og rammer.

• A.3.17.3
ÅRSAK: Glasset er fysisk skadet.
KONSEKVENS: Skarpe kanter og redusert tetthet medfører sikkerhets- og fuktrisiko.
TILTAK: Skift den skadde glassruten.

TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.3.17.3-1–3, A.3.17.3-4, A.3.17.3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Knust vindu.



Eksempel på værslitt vindu.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdørens glass er stemplet 2007, verandadørens glass i stuen 2009 og verandadøren til vindfanget i underetasjen 1974. verandadøren på soverommet er fra byggeår. Garasjen har malt treport.

Vurdering av avvik:

• A.3.17.3-1–4
Dører er værslitte, har funksjonsfeil, feil beslagsløsning, og balkongdøren på soverommet har harde pakninger.

Konsekvens/tiltak

• A.3.17.3-1–4
ÅRSAK: Alder, slitasje og mangelfull justering har svekket overflater, beslag og pakninger.
KONSEKVENS: Tetthet, bruksegenskaper og levetid er redusert.
TILTAK: Vedlikehold, juster og reparer dørene; skift harde pakninger og utbedre feil/manglende beslag.

TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.3.17.3-1–4.

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt dør med avvik i innsetningsdetaljer.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Konstruksjonene omfatter takterrasse over boligrom og understøttet veranda med søyler og dragere, impregnerte bord, malt trerekkverk og folie som tekking.

Vurdering av avvik:

• A.3.19.1-1.a–b
Det er registrert skjevheter.

• A.3.19.1-1.c
Det er registrert råteskader i drager og søyle.

• A.3.19.1-2.a–c
Tettesjiktet har redusert fall og avrenning.

• A.3.19.1-3
Konstruksjonen over innvendig rom mangler ventilering eller lufting.

• A.3.19.1-4
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høyde- og åpningskrav, og rekkverk mangler ved høydeforskjell over forskriftskravet.

Konsekvens/tiltak

• A.3.19.1-1.a–b
ÅRSAK: Skjevhetene kan skyldes deformasjon eller svikt i understøttingen.
KONSEKVENS: Stabilitet og bruksegenskaper kan være redusert.
TILTAK: Kontroller fundamentering, forankring og bæresystem før oppretting.

• A.3.19.1-1.c
ÅRSAK: Vedvarende fuktbelastning har gitt biologisk nedbrytning.
KONSEKVENS: Bæreevnen kan være vesentlig redusert.
TILTAK: Avlast konstruksjonen ved behov og la fagkyndig prosjektere utskifting eller forsterkning.

• A.3.19.1-2.a–c
ÅRSAK: Overflaten leder ikke vann effektivt til avløp.
KONSEKVENS: Stående vann øker belastningen på folien og risikoen for utetthet.
TILTAK: Etabler tilfredsstillende fall og kontroller eller forny tettesjiktet.

• A.3.19.1-3
ÅRSAK: Oppbygningen har ikke dokumentert uttørkingsmulighet.
KONSEKVENS: Fukt kan bli innestengt og gi skjulte skader.
TILTAK: Åpne og kartlegg oppbygningen før en fuktsikker løsning etableres.

• A.3.19.1-4
ÅRSAK: Sikringen mot fall er utilstrekkelig.
KONSEKVENS: Det foreligger fallfare.
TILTAK: Monter og oppgrader rekkverk til sikker utførelse.

TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.3.19.1-1.a–b, A.3.19.1-1.c, A.3.19.1-2.a–c, A.3.19.1-3, A.3.19.1-4.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskade i drager.



Råteskade i søyle.



Begrenset fall på tekking over innredet rom.

TG 2 Betongdekke på grunn framfor garasjen og hovedytterdøren.

Beskrivelse

Betongdekke på grunn framfor garasjen og hovedytterdøren.

Vurdering av avvik:
• A.3.20.1-1.a–c
Betongdekket utenfor garasjeport og ytterdør har skader og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• A.3.20.1-1.a–c
ÅRSAK: Bevegelser, frost eller belastning kan ha gitt sprekkene.
KONSEKVENS: Vanninntrenging og frost kan gi videre nedbrytning og ujevn overflate.
TILTAK: Reparer sprekkene etter at årsak og stabilitet er vurdert.

TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.3.20.1-1.a–c.



Sprekk og slitasje i betongdekke framfor garasjen og hovedytterdøren.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappene er åpne trekonstruksjoner av impregnert tre med søyler og dragere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• A.3.19.1-1.a–b
Det er registrert svekkelser i forankring eller understøtting.

• A.3.19.1-4
Rekkverk mangler der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet.

Konsekvens/tiltak
• A.3.19.1-1.a–b
ÅRSAK: Forbindelser eller bærende punkter er svekket.
KONSEKVENS: Trappen kan være ustabil og medføre personskade.
TILTAK: Sikre bruken og utbedre forankring og understøtting.

• A.3.19.1-4
ÅRSAK: Fallsikring er ikke etablert.
KONSEKVENS: Det foreligger fallfare.
TILTAK: Monter rekkverk med sikker høyde og åpninger.

TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.3.19.1-1.a–b, A.3.19.1-4.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er registrert svekkelser i forankring eller understøtting.



Det er registrert svekkelser i forankring eller understøtting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og panel, mens himlingene har plater og MDF- eller takpanel.

Vurdering av avvik:
• A.2.4.1-1/2
Det er registrert riss og sprekker.

• A.2.4.1-3/4
Det er registrert fuktskjolder rundt avløp i Bod Sør. Fuktkvoten ble målt til 8,6 vekt-% med Protimeter MMS3.

Konsekvens/tiltak
• A.2.4.1-1/2
ÅRSAK: Forholdet kan skyldes bevegelser eller aldersrelatert materialsvinn.
KONSEKVENS: Overflatene har redusert estetisk og teknisk kvalitet, og utvikling kan indikere videre bevegelser.
TILTAK: Følg utviklingen og reparer etter at eventuell bevegelse er avklart.

• A.2.4.1-3/4
ÅRSAK: Skjoldene kan skyldes tidligere fuktpåvirkning; aktiv årsak er ikke påvist.
KONSEKVENS: Eventuell skjult lekkasje eller fuktskade kan være uoppdaget.
TILTAK: Kontroller avløpet og tilstøtende konstruksjon ved nye tegn eller endrede måleverdier.

TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.2.4.1-1/2, A.2.4.1-3/4.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i panel ved fuktskjolder.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har laminat og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• A.2.4.2-1–4
Det er knirk i større deler av gulvet samt skader, riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• A.2.4.2-1–4
ÅRSAK: Knirk og skader kan skyldes bevegelse, slitasje eller mangelfull understøtting.
KONSEKVENS: Bruksegenskaper er redusert, og underliggende forhold kan kreve inngrep.
TILTAK: Kartlegg oppbygning og understøtting før gulvene repareres eller skiftes.

TG3 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.2.4.2-1–4.



Eksempel på innvendige skader.



Manglende laminat hvor det tidligere har vært vegg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Planhet ble målt i gang og soverom nord i underetasjen samt stue og soverom sør i 1. etasje. I gang i underetasjen var lokal høydeforskjell 14 mm innenfor 2 m, total høydeforskjell 35 mm og nivåforskjell mellom rom 56 mm. I soverom nord i underetasjen var verdiene 5 mm og 14 mm. I stuen var lokal og total høydeforskjell 7 mm og 23 mm. I soverom sør var lokal og total høydeforskjell 24 mm og 25 mm. Kilde til opplysningene er befaringen.

Vurdering av avvik:

• A.2.11.1
I gang i underetasjen er total høydeforskjell 35 mm og nivåforskjell mellom rom 56 mm. På soverom sør i 1. etasje er lokal høydeforskjell 24 mm innenfor 2 m.

Konsekvens/tiltak

• A.2.11.1
ÅRSAK: Skjevhetene kan skyldes opprinnelig utførelse, deformasjon eller setninger. Årsaken er ikke påvist.
KONSEKVENS: Skjevhetene påvirker bruksegenskaper og kan være symptom på konstruksjonsbevegelse.
TILTAK: Følg utviklingen og undersøk bærende konstruksjoner nærmere før eventuell oppretting.

TG2 er satt på bakgrunn av de registrerte avvikene og omfanget av vedlikeholds- eller utbedringsbehovet. A.2.11.1.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Boligen har ordinært grunnplan og ligger i et område med lav til moderat aktsomhet på NGUs aktsomhetskart. Det er ikke utført radonmåling. Radonsikring var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet. Kilde til kartopplysningen er NGUs aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• A.2.14.1-2–6
Det er ikke utført radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak

• A.2.14.1-2–6
ÅRSAK:
Radonkonsentrasjonen kan ikke fastslås uten måling.
KONSEKVENS:
Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan gi helserisiko ved langvarig opphold.
TILTAK:
Det anbefales langtidsmåling i fyringssesongen. Ved verdier over anbefalt tiltaksgrense 100 Bq/m³ bør tiltak vurderes.
TILSTANDSGRAD
Det settes ikke tilstandsgrad. Boligen ligger lavere enn 3. etasje og mangler dokumentert radonmåling. A.2.14.1-2–6.

TG 2 Ildsteder og skorsteiner inne

Beskrivelse

Skorstein av tegelstein, det er ildsted i stuen og i gangen i underetasjen. Skorsteinen er tildekket med fliser og skiferstein. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet.

Vurdering av avvik:

• A.2.9.1-5
Ildfast materiale foran ildstedet i stuen er ikke tilstrekkelig.

• A.2.9.1-6
Det er sprekk i ildfast stein ved ildstedet i gangen i underetasjen og ved ildstedet i stuen.

• A.2.9.1-4–8
Pipevangen er tildekket med fliser og skiferstein, og er derfor ikke tilstrekkelig synlig for kontroll. Det er i tillegg påvist riss og sprekk i fuge og skiferstein.

Konsekvens/tiltak

• A.2.9.1-5
ÅRSAK: Gulvet har utilstrekkelig beskyttelse mot gnister og glør.
KONSEKVENS: Gnister eller glør kan komme i kontakt med brennbart gulvmateriale og medføre fare for antennelse.
TILTAK: Etabler et tilstrekkelig stort og egnet ubrennbart gulvfelt foran ildstedet.

• .2.9.1-6
ÅRSAK: Det ildfaste materialet er skadet som følge av varmebelastning og bruk.
KONSEKVENS: Skadet ildfast materiale kan gi redusert beskyttelse mot varme og medføre økt varmepåvirkning på omkringliggende konstruksjoner og materialer.
TILTAK: Skift eller reparer skadet ildfast materiale før ildstedene tas i videre bruk.

• A.2.9.1-4–8
ÅRSAK: Pipevangen er overflatekledd med fliser og skiferstein. Riss- og sprekkdannelsen kan ha sammenheng med bevegelser, temperaturpåvirkning eller belastning i materialene.
KONSEKVENS: Tildekkingen begrenser muligheten for visuell kontroll av pipevangen og underliggende flater. Riss, sprekker, utettheter, varmepåvirkning eller andre skader på skorsteinen kan derfor være skjult. Påviste riss og sprekker kan være tegn på bevegelser eller skader i overflatematerialene. Forholdet kan medføre økt brannrisiko dersom skorsteinen har skader eller mangelfull utførelse.
TILTAK: Pipevangen og de registrerte rissene og sprekkene må kontrolleres av brannforebyggende myndighet eller kvalifisert fagperson. Det må ved behov etableres nødvendig tilgang til tildekkede flater for å avklare skorsteinens tilstand og utførelse.

Tilstandsrapport

FORBEHOLD
Skjulte og tildekkede deler av skorsteinen kunne ikke inspiseres. Skorsteinen er tildekket med fliser og skiferstein, og kontrollen var derfor begrenset til tilgjengelige og synlige overflater.
ÅRSAK: Tildekkingen hindrer visuell kontroll av underliggende overflater, tilslutninger, avstander og deler av skorsteinskonstruksjonen.
KONSEKVENS: Skjulte riss, sprekker, utettheter, varmepåvirkning, mangelfulle avstander, materialsvikt eller andre skader kan være til stede uten å ha blitt avdekket ved befaringen.
TILTAK: Sørg for kontroll utført av brannforebyggende myndighet eller kvalifisert fagperson. Dersom tilstanden ikke kan avklares på annen måte, må det etableres nødvendig tilgang ved lokal demontering eller åpning av tildekkingen.

TG2 er satt på bakgrunn av begrenset synlighet og tildekking av skorsteinen, påviste riss og sprekker i fuge og skiferstein, utilstrekkelig ubrennbart gulvfelt foran ildstedet i stuen samt sprekker i ildfast stein ved ildstedene i stuen og gangen i underetasjen. Forholdene medfører behov for nærmere kontroll, vedlikehold og utbedring. A.2.9.1-4–8, A.2.9.1-5 og A.2.9.1-6.


Avstand til brennbart materiale ved ildstedet i 1. etasje.


Sprekk i ildfast stein i ildstedet.


Sprekk i ildfast stein i ildstedet.


Sprekk i skifer på skorstein.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har gulv av vinylbelegg, laminat og betong, og vegger av trepanel, betong eller mur og malte plater. Det er registrert utforede vegger og oppforet gulv med isopor og sponplater. Hulltaking med minst 73 mm diameter ble utført 19.08.2026 i bod sør, og hullet ble plombert. Hullet traff isopor og kunne ikke brukes til måling i hulrommet. Fuktkvoten i panelet ble målt til 20,2 vekt-% med Protimeter MMS3.

Vurdering av avvik:
• AVVIK
A.2.5.1-1.a–c
Det er registrert råteskade i bod sør i underetasjen, og fuktkvoten i panelet ble målt til 20,2 vekt-% med Protimeter MMS3. Det er registrert muggsopp på uinnredet bod.

• AVVIK
A.2.5.2-1.a–d
Det er knirk i gulvene, symptom på setninger og bom eller hul lyd ved ildstedet.

• A.2.5.3-1/2
Det er forhøyet fuktverdi og utforede vegger og oppforet gulv med isopor og sponplater, som er en konstruksjonsoppbygging med kjent skaderisiko.

• A.2.5.3-1/2
Isopor bak trepanelet er utilstrekkelig tildekket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• A.2.5.1-1.a–c
ÅRSAK:
Fuktbelastning fra terreng eller konstruksjonen har gitt biologisk nedbrytning; nøyaktig fuktkilde er ikke påvist.
KONSEKVENS:
Skaden kan ha større skjult utbredelse og redusere materialenes fasthet.
TILTAK:
Konstruksjonen må åpnes målrettet for å avklare skadeomfang og fuktkilde. Skadet treverk må fjernes etter at fukttilførselen er stoppet.

• A.2.5.2-1.a–d
ÅRSAK:
Forholdene kan skyldes bevegelse, ujevnt underlag eller mangelfull heft.
KONSEKVENS:
Gulvkonstruksjonen har redusert funksjon, og lokale skader kan utvikle seg.
TILTAK:
Gulv og underlag må undersøkes lokalt før reparasjon eller oppretting.

• A.2.5.3-1/2
ÅRSAK:
Organiske materialer ligger i en fuktutsatt konstruksjon mot terreng med begrenset uttørking.
KONSEKVENS:
Skjult muggsopp, råte og svekkede materialer kan foreligge bak overflatene.
TILTAK:
Det anbefales utvidede undersøkelser med åpning flere representative steder og vurdering av fuktsikker ombygging.

• A.2.5.3-1/2
ÅRSAK:
Konstruksjonen er ikke innkledd med egnet materiale.
KONSEKVENS:
Utilstrekkelig beskyttet isopor kan bidra til raskere brannutvikling og røykutvikling dersom materialet blir utsatt for antennelseskilde eller varme.
TILTAK:
Konstruksjonsoppbyggingen og isolasjonsproduktet må kontrolleres av kvalifisert fagperson. Innkledningen må utføres i samsvar med produktdokumentasjon og gjeldende krav. Fukt- og råteskader må undersøkes og utbedres før konstruksjonen lukkes.

TG3 er valgt fordi det er råteskade, forhøyet fuktkvote på 20,2 vekt-% og konstruksjoner med kjent fuktrisiko. Det er også knirk, setningssymptomer og bom ved ildstedet. A.2.5.1-1.a–c, A.2.5.2-1.a–d, A.2.5.3-1/2.

Før eventuelle utbedringstiltak i rom under terreng igangsettes, anbefales det at det gjennomføres en helhetlig vurdering av konstruksjonene og de registrerte forholdene. Avvik knyttet til fukt, drenering, overflatevann, ventilasjon, isolasjon og innvendige konstruksjoner kan påvirke hverandre, og enkeltstående tiltak vil ikke nødvendigvis løse de underliggende årsakene. Alle registrerte forhold bør derfor vurderes samlet, og nødvendige løsninger bør prosjekteres før arbeidene utføres. Dette vil bidra til at tiltakene får ønsket effekt og redusere risikoen for fremtidige utfordringer knyttet til fukt, kondens, lukt, materialskader og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskader i konstruksjonen ved vindfanget mot nord.



Mugg i overflater på uinnredet rom.



Råteskader i veggkonstruksjonen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Den innvendige trappen er en malt 180 graders svingtrapp i tre med vinylbelegg i trinnene. Rekkverkshøyden er 77 cm, lysåpningen i rekkverket 12 cm og fri bredde i trappeløpet 82 cm.

Vurdering av avvik:

• A.2.10.1-2/3
Det er knirk i større deler av trappen og løst rekkverk.

• A.2.10.1-1
Rekkverkshøyde eller lysåpning er ikke i samsvar med kravene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• A.2.10.1-2/3
ÅRSAK:
Bevegelser og slitasje i forbindelser gir knirk og redusert stivhet.
KONSEKVENS:
Funksjon og sikkerhet kan være redusert, og løse deler kan utvikle seg videre.
TILTAK:
Innfestinger, trinn og rekkverk må etterstrammes, repareres og kontrolleres for stabilitet.

• A.2.10.1-1
ÅRSAK:
Trappen er utført etter eldre krav.
KONSEKVENS:
Forholdet gir økt fall- og klemmingsrisiko og er en HMS-opplysning.
TILTAK:
Rekkverket bør oppgraderes til sikker høyde og åpning.

TG2 er valgt fordi det er knirk i større deler av trappen og løs rekkverksinnfesting. A.2.10.1-2/3.

Tilstandsrapport



Trappen

TG 2 Skadedyr

Beskrivelse

Synlige og tilgjengelige områder i uinnredet bod i underetasjen og på kaldloftet ble undersøkt.

Vurdering av avvik:

• A.2.15.1-1–4
Det er registrert spor etter skadedyr i uinnredet bod i underetasjen og på kaldloftet, men omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• A.2.15.1-1–4
ÅRSAK:
Skadedyr kan ha fått adgang gjennom åpninger eller mangelfull gnagesikring.
KONSEKVENS:
Det kan foreligge skjulte skader på isolasjon, treverk eller installasjoner.
TILTAK:
Omfang og art må kartlegges, adkomstveier tettes og bekjempelse gjennomføres ved behov.

TG2 er valgt fordi det er registrert spor etter skadedyr av ukjent omfang. Ytterligere undersøkelser er nødvendig. A.2.15.1-1–4.



Spor etter gnagere i uinnredet bod.



Spor etter gnagere på kaldloftet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte profilerte og malte slette innerdører.

Vurdering av avvik:

• A.2.4
Døren til uinnredet bod i underetasjen er skjev og subber.

• A.2.4
Det er slitasje på overflatene på døren til uinnredet bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• A.2.4
ÅRSAK:
Forholdet kan skyldes bevegelser eller skjevheter i dørblad, karm eller tilstøtende konstruksjon. Den nærmere årsaken er ikke påvist.
KONSEKVENS:
Døren har redusert funksjon og kan være vanskelig å åpne og lukke. Ved fortsatt bruk kan det oppstå ytterligere slitasje på dørblad, karm og overflater.
TILTAK:
Dørblad, hengsler og karm må kontrolleres og justeres. Dersom justering ikke gir tilfredsstillende funksjon, må skjeve eller skadede deler repareres eller skiftes.

• A.2.4
ÅRSAK:
Overflatene er slitt som følge av alder og bruk.
KONSEKVENS:
Slitasjen gir redusert overflatemessig standard. Ubeskyttede eller skadede overflater kan få ytterligere slitasje og være vanskeligere å vedlikeholde.
TILTAK:
Slitte overflater må rengjøres og overflatebehandles. Lokale skader må repareres før ny behandling.

TG2 er satt fordi døren til uinnredet bod i underetasjen er skjev og subber, og fordi det er registrert slitasje på overflatene. Forholdene gir redusert funksjon og overflatemessig standard og medfører behov for justering, vedlikehold og lokal utbedring. A.2.4.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider de siste fem årene som omfattes av dokumentasjonskravet. Drenering og fuktsikring ble utført som ufaglært egeninnsats i 2012 uten dokumentasjon. Kilde til opplysningene er eier.

Det settes ikke tilstandsgrad for dokumentasjonspunktet.

TG 2 Innfelte installasjoner mot kald sone

Beskrivelse

Innfelte installasjoner mot kald sone.

Vurdering av avvik:
• A.3.18.1-2.d / A.2.4.4
Dampsperren er mangelfullt tettet ved gjennomføringer for spotter og ved avtrekk til ventilator mot kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• A.3.18.1-2.d / A.2.4.4
ÅRSAK:
Gjennomføringene bryter det luft- og damptette sjiktet uten tilfredsstillende tetting.
KONSEKVENS:
Fuktig inneluft kan strømme til kalde konstruksjoner og gi kondens, fuktskjolder og muggsoppvekst.
TILTAK:
Gjennomføringene må tettes med dokumentert, varig løsning tilpasset installasjonen, og elektriske arbeider må utføres av kvalifisert foretak.

TG2 er valgt fordi dampsperren er mangelfullt tettet ved gjennomføringer for spotter og ved avtrekk til ventilator mot kaldloftet. A.3.18.1-2.d / A.2.4.4.



Dampsperren er mangelfullt tettet ved gjennomføringer i ytterved ved ventilatoren.



Dampsperren er mangelfullt tettet ved gjennomføringer mot kaldt loft ved spotter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra ukjent byggeår og har baderomsplater på veggene, MDF-panel i himlingen og vinylbelegg på gulvet. Vinylbelegget fungerer som vanntett sjikt på gulvet, mens baderomsplatene utgjør veggenes vanntette sjikt. Rommet har eldre plastsluk, toalett, dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Vannledningene er glødde kobberrør med plasthylse, og avløpsledningene er plastrør. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon. Dokumentasjon for tettesjiktet er ikke fremlagt. Det ble utført fuktsøk med fuktindikator uten indikasjon på aktive lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• A.2.1 / § 2-2
Våtromsbelegget, baderomsplatene og de glødde kobberrørene er fra byggeåret og har vesentlig overskredet erfaringsbasert funksjonstid. Det er stedvis motfall mot sluk, skade ved plateunderkant, mangelfull klemming av belegget ved sluket og utettheter i overgangen mellom baderomsplater og vinylbelegg samt i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• A.2.1 / § 2-2
ÅRSAK:
Alder, slitasje og mangelfull utførelse har svekket rommets vanntette funksjon.
KONSEKVENS:
Vann kan trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner og gi skjulte fukt-, mugg- og råteskader. Fremtidig funksjon er usikker.
TILTAK:
Badet bør rehabiliteres med dokumentert våtromsløsning. Før arbeidene må skadeomfanget avklares, og det må utarbeides sjablongmessig kostnadsanslag etter § 2-22 i den endelige tilstandsrapporten.

TG3 er valgt fordi vanntette sjikt og rør er fra byggeåret og vesentlig eldre enn erfaringsbasert funksjonstid, samtidig som det er motfall, skader, utilstrekkelig klemming ved sluk og påviste utettheter i overganger og skjøter. A.2.1 / § 2-2.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet.



Eldre plastsluk.



Eksempel på utettheter i tettesjiktet.



Eksempel på utettheter i tettesjiktet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking med minst 73 mm diameter ble utført 19.08.2026 fra soverom sør i 1. etasje mot badet. Hullet ble forsvarlig plombert. Målingen viste under 6 vekt-% med Protimeter MMS3.

Det er observert fuktmerker i taket ved rør til sluk, fuktmåling viser at treverket er tørt.

Vurdering av avvik:
• Det er observert fuktmerker i taket ved rør til sluk, fuktmåling viser at treverket er tørt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør følges med på området for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer, selv om målingen viser at treverket er tørt.
Fuktmerker kan indikere utettheter ved sluk eller lekkasje fra rør, og det er risiko for at skader kan utvikle seg over tid dersom årsaken ikke utbedres.



Fuktmåling i tilliggende konstruklsjoner.



Fuktmerker rundt avløpet til sluk i bod underetasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i 1. etasje har malte plater på vegger og himling og laminat på gulvet. Vannledningene er glødde kobberrør med plasthylse og avløpsledningene er av plast. Innredningen er en brukt fabrikkprodusert innredning fra 2014 med malte slette fronter og laminert benkeplate. Mikrobølgeovn er integrert. Ventilatoren har avtrekk til det fri. Det ble utført fuktsøk på gulvet med fuktindikator uten indikasjon på aktiv lekkasje. Kilde til opplysningene er befaringen og eieropplysninger.

Vurdering av avvik:
• A.2.2.2-1
Laminatgulvet har fuktskjolder og har løsnet i skjøter.

• A.2.2.6-1
Tilpassede kjøkkenfronter mangler kantlist.

Konsekvens/tiltak
• A.2.2.2-1
ÅRSAK:
Fuktpåvirkning eller bevegelser har svekket skjøtene.
KONSEKVENS:
Gulvet kan svelle og få videre overflateskade, og skjult fuktpåvirkning kan foreligge.
TILTAK:
Fuktkilden må avklares, og skadde gulvbord skiftes etter at underlaget er kontrollert.

• A.2.2.6-1
ÅRSAK:
Kuttflater er ikke ferdig forseglet.
KONSEKVENS:
Kantene er mer utsatt for fukt og mekanisk slitasje.
TILTAK:
Kuttflatene bør forsegles med egnet kantlist eller overflatebehandling.

TG2 er valgt fordi gulvet har fuktskjolder og åpne skjøter. Den manglende kantlisten på fronter er et mindre avvik. A.2.2.2-1, A.2.2.3-1, A.2.2.6-1.

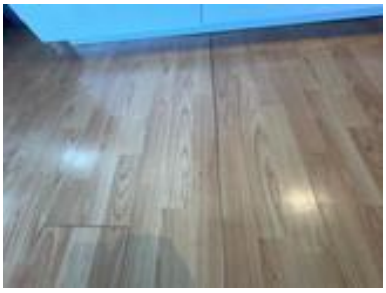
Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Skapdør mangler forsegling.



Skader i kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene består av glødde kobberrør med plasthylse, i hovedsak fra byggeåret. Stoppekranen er en kuleventil i uinnredet bod i underetasjen. Synlige og tilgjengelige ledninger ble undersøkt.

Vurdering av avvik:

• A.2.13.1-1
Det er påvist skarp bøy på innvendig vannledning.

• A.2.13.1 / § 2-4
De glødde kobberrørene er fra byggeåret og har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

• ÅRSAK:
Vannledningen er ført med for liten bøyeradius. Den nærmere årsaken til utførelsen er ikke påvist.
KONSEKVENS:
Den skarpe bøyen kan gi innsnevring, deformasjon og økt mekanisk belastning på vannledningen. Dette kan redusere vannføringen og øke risikoen for svekkelse eller lekkasje over tid.
TILTAK:
Vannledningen må kontrolleres av kvalifisert fagperson. Den skarpe bøyen må utbedres med bøyeradius og utførelse tilpasset rørtypen og produsentens monteringsanvisning. Ledningen må samtidig kontrolleres for deformasjon eller skade og skiftes dersom den er svekket.

• A.2.13.1 / § 2-4
ÅRSAK:
Materialet svekkes over tid gjennom korrosjon og belastning i koblinger.
KONSEKVENS:
Fremtidig funksjon er usikker, og risikoen for lekkasje er forhøyet.
TILTAK:
Rørenes tilstand og utskiftingsbehov bør kartlegges, og utskifting planlegges ved rehabilitering.

TG2 er valgt fordi det er registrert avvik ved synlige rør, og rørene har vesentlig overskredet erfaringsbasert funksjonstid. A.2.13.1-1, A.2.13.1 / § 2-4.



Skarp bøy på vannledning på bod i underetasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsledningene er plastrør, i hovedsak fra byggeåret. Synlige deler og lufting ble kontrollert.

Vurdering av avvik:

• A.2.13.2-1/2
Luftingen til avløpsrøret er avsluttet på kaldloftet uten vakuumventil.

• A.2.13.2-5–8
Skjulte avløpsanlegg mangler dokumentasjon.

• A.2.13.2 / § 2-4
Plastrørene er fra byggeåret og har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

• A.2.13.2-1/2
ÅRSAK:
Avløpsluftingen er ikke ført sikkert over tak eller avsluttet med egnet ventil.
KONSEKVENS:
Fuktig og luktende avløpsluft kan tilføres loftet og gi kondens, lukt og fuktskader.
TILTAK:
Luftingen må bygges om og føres over tak med tett gjennomføring eller avsluttes på annen fagmessig måte.

• A.2.13.2-5–8
ÅRSAK:
Skjulte ledninger er ikke visuelt tilgjengelige, og tilstand og utførelse er ikke dokumentert.
KONSEKVENS:
Skjulte lekkasjer, svikt i skjøter og avleiringer kan være uoppdaget.
TILTAK:
Det bør utføres rørinspeksjon ved symptomer eller før større rehabilitering.

• A.2.13.2 / § 2-4
ÅRSAK:
Alder kan gi sprøhet og svekkelse i rør og skjøter.
KONSEKVENS:
Fremtidig funksjon er usikker, og risikoen for lekkasje og driftsstans er forhøyet.
TILTAK:
Tilstanden bør kartlegges med rørinspeksjon, og utskifting planlegges etter funn.

TG2 er valgt fordi luftingen avsluttes på kaldloftet uten vakuumventil, skjulte anlegg mangler dokumentasjon og rørene har overskredet erfaringsbasert funksjonstid. A.2.13.2-1/2, A.2.13.2-5–8, A.2.13.2 / § 2-4.

Tilstandsrapport



Luftingen til avløpsrøret er avsluttet på kaldloftet uten vakuumventil.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med periodevis avtrekk fra våtrom eller kjøkken. Synlige ventiler og luftveier ble kontrollert. Toalettrommet har naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut,

Vurdering av avvik:

• A.2.12.1-2
Det mangler overstrømningsventiler mellom rom med tilluft og rom med avtrekk.

• A.2.12.2
Det er mangelfullt avtrekk og mangelfull tilluft i toalettrommet.

• A.2.12.1-2
To ventilåpninger til boder i underetasjen er tettet med byggskum og benyttet som gjennomføringer for varmepumpe og sentralstøvsuger. Åpningene fungerer derfor ikke lenger som ventiler.

Konsekvens/tiltak

• A.2.12.1-2
ÅRSAK:
Luft kan ikke passere tilstrekkelig mellom rom når dører er lukket.
KONSEKVENS:
Luftskiftet reduseres, med risiko for lukt, høy luftfuktighet og kondens.
TILTAK:
Det bør etableres overstrømningsspalter eller ventiler og ventilasjonsfunksjonen kontrolleres.

• A.2.12.2
ÅRSAK:
Naturlig avtrekk og overstrømning er ikke tilstrekkelig.
KONSEKVENS:
Fukt og lukt kan bli værende i rommet og gi dårlig inneklima og økt kondensrisiko.
TILTAK:
Det må etableres tilstrekkelig tilluft og funksjonelt avtrekk, og luftmengden bør kontrolleres.

• A.2.12.1-2
ÅRSAK:
De opprinnelige ventilåpningene er tatt i bruk som tekniske gjennomføringer og tettet med byggskum rundt installasjonene.
KONSEKVENS:
Tettingen reduserer ventilasjonen og luftutskiftningen i bodene. Dette kan føre til at fukt og lukt blir værende i rommene og øke risikoen for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader.
TILTAK:
Det må etableres funksjonelle ventilåpninger som sikrer tilstrekkelig luftutskiftning i bodene. Gjennomføringene for varmepumpe og sentralstøvsuger må kontrolleres og ferdigstilles med en varig og egnet løsning. Ventilasjonsfunksjonen i underetasjen bør kontrolleres etter utbedring.

TG 2 Varmepumper

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe i gangen i underetasjen og i stuen i 1. etasje. Konkret installasjonsår er ikke dokumentert. Dokumentert service foreligger ikke, eller siste dokumenterte service er eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:

• A.2.13.5-1/2
Varmepumpen er eldre enn 15 år, dokumentert service mangler og det er registrert skade eller unormal støy.

Konsekvens/tiltak
• A.2.13.5-1/2
ÅRSAK:
Slitasje og manglende vedlikehold kan ha svekket mekaniske komponenter.
KONSEKVENS:
Anlegget kan få redusert effekt, driftsstans eller videre skade.
TILTAK:
Anlegget må funksjons- og servicekontrolleres av kvalifisert foretak, og reparasjon eller utskifting vurderes.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i bod øst i underetasjen og har volum på cirka 200 liter.

Vurdering av avvik:
• A.2.13.3-1.a–d
Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har rustskader rundt vannkoblinger på tanken.
• Tillegg B / § 2-18
Tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannsberederen er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak
• A.2.13.3-1.a–d
ÅRSAK:
Alder og mulig fuktpåvirkning har gitt korrosjon.
KONSEKVENS:
Korrosjon kan utvikle seg til lekkasje med vannskade og driftsstans.
TILTAK:
Bereder og koblinger må kontrolleres av rørlegger, og utskifting bør planlegges snarlig.
• Tillegg B / § 2-18
ÅRSAK:
Tilkoblingen kan være eldre eller utført uten dokumentert samsvar.
KONSEKVENS:
Feil tilkobling kan gi varmgang, elektrisk støt eller brann.
TILTAK:
Tilkoblingen må kontrolleres og eventuelt utbedres av registrert elektroforetak.

TG2 er valgt fordi berederen er eldre enn 20 år, har rust ved vannkoblinger og tilfredsstillende elektrisk tilkobling ikke er påvist. A.2.13.3-1.a–d, Tillegg B / § 2-18, A.2.13.3 / § 2-5.



Rustskader på berederen.

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

Samsvarserklæring er etterspurt, men ikke fremlagt. Eier opplyser at diverse åpne installasjoner og spotter i stuen i forbindelse med oppussing ikke er utført av autorisert elektroinstallasjonsforetak. Anlegget har både skrusikringer og automatsikringer samt en blanding av jordede og ujordede stikkontakter. Sikringsskapet står i bod sør i underetasjen. Det er ikke opplyst om tilsyn fra det lokale nettselskapet.

Vurdering av avvik:

• Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, og åpen installasjon har ufagmessig utførelse.

• Tillegg B-4
Det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

• Tillegg B-1.b
ÅRSAK:
Arbeider er utført uten tilstrekkelig fagmessig montering og dokumentasjon.
KONSEKVENS:
Feil kan gi mekanisk skade, varmgang, elektrisk støt eller brann.
TILTAK:
Hele det elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektroforetak, og avvik utbedres og dokumenteres.

• Tillegg B-4
ÅRSAK:
Manglende samsvarserklæring, opplyst ufaglært arbeid og synlige avvik gir usikkerhet om anleggets sikkerhet.
KONSEKVENS:
Skjulte feil og mangler kan være uoppdaget.
TILTAK:
Det må gjennomføres utvidet elkontroll av registrert elektroforetak.

Det settes ikke tilstandsgrad for elektrisk anlegg etter § 2-18. Registrerte avvik gir grunnlag for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Tillegg B-1.b, Tillegg B-4.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet.



Eksempel på ufagmessig utførelse av det elektriske anlegget.



Eksempel på løse ledninger og åpen koblingsboks.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Synlige og tilgjengelige branntekniske forhold ble kontrollert.

Vurdering av avvik:
• § 2-21
Skillet mellom integrert garasje og bolig er ikke gasstett, og røykvarslere eller slokkeutstyr mangler eller er mangelfullt.

Konsekvens/tiltak
• § 2-21
ÅRSAK:
Skillekonstruksjonen har utettheter, og sikkerhetsutstyr er ikke komplett eller funksjonsbekreftet.
KONSEKVENS:
Brannrøyk og avgasser kan spre seg til boligen, og mangelfull varsling eller slokking kan øke skadeomfanget ved brann.
TILTAK:
Garasjeskillet må tettes og kontrolleres som brann- og gasstett konstruksjon. Godkjente røykvarslere og slokkeutstyr må etableres og funksjonskontrolleres.

Det settes ikke tilstandsgrad. Det er registrert åpenbare HMS-forhold ved garasjeskillet og røykvarslere eller slokkeutstyr. § 2-21.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Type byggegrunn er oppgitt som ukjent. Synlige symptomer ved grunnmur og terreng er vurdert under egne kontrollpunkter.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er fra byggeåret og består av betonghulstein og lettklinker. Synlige og tilgjengelige flater ble undersøkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• A.3.21.3-2/3
Det er horisontalriss og innpressing som symptom på jordtrykk bak garasjeveggen, og skråriss som symptom på setning. Veggen ser ut til å være forsøkt utbedret innvendig i garasjen.

Konsekvens/tiltak
• A.3.21.3-2/3
ÅRSAK:
Jordtrykk, mangelfull avstivning eller bevegelser i grunnen kan ha belastet muren.
KONSEKVENS:
Stabilitet og bæreevne kan være redusert, og skadene kan utvikle seg.
TILTAK:
Grunnmur og fundamenter må undersøkes av konstruksjonskyndig. Årsak, utvikling og behov for avstivning eller reparasjon må avklares før nye tiltak.

TG3 er valgt fordi det er horisontalriss og innpressing som symptom på jordtrykk bak garasjeveggen, samt skråriss som symptom på setning. Veggen ser ut til å være forsøkt utbedret innvendig. A.3.21.3-2/3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Store sprekker i grunnmuren.


Store sprekker i grunnmuren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring ble ifølge eier utført i 2012 som ufaglært egeninnsats. Dokumentasjon foreligger ikke. Synlige detaljer og innvendige fuktsymptomer ble kontrollert. Ved østveggen ble fuktkvoten målt til 20,2 vekt-% med Protimeter MMS3.

Vurdering av avvik:
• A.3.21.4-2
Topplist på utvendig fuktsikring mangler.
• A.3.21.4-2
Det er målt forhøyet fuktkvote på 20,2 vekt-% ved østveggen med Protimeter MMS3.

Konsekvens/tiltak
• A.3.21.4-2
ÅRSAK:
Avslutningen øverst er ikke beskyttet mot vann og smuss.
KONSEKVENS:
Vann kan komme bak fuktsikringen og redusere funksjonen.
TILTAK:
Det må monteres egnet topplist med tett og varig avslutning.
• A.3.21.4-2
ÅRSAK:
Fuktpåvirkningen kan ha sammenheng med terrengfall, takvann eller redusert funksjon i fuktsikring og drenering.
KONSEKVENS:
Fukt kan gi muggsopp, råte og skader i innvendige konstruksjoner mot terreng.
TILTAK:
Drenering, terreng og fuktsikring må funksjonskontrolleres, og nødvendige lokale eller samlede tiltak utføres etter årsaksavklaring.

TG2 er valgt fordi topplist mangler og det er forhøyet fuktnivå ved østveggen, til tross for at fuktsikringen er fra 2012. A.3.21.4-2.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånede terreng. Terrenget rundt boligen er fra opprinnelig opparbeidelse med senere endringer. Fall og vannavledning ble kontrollert visuelt.

Vurdering av avvik:

• A.3.22.3-2
På østsiden faller terrenget inn mot grunnmuren, og takvann ledes ikke bort fra bygningen.

• A.3.22.3-3
Eiendommen berøres av offentlige kartlag for jord- og flomskred, skredfaresoner og kombinerte aktsomhetsområder for snø- og steinskred. Det er også registrert kartlag for kvikkleireaktsomhet og mulig forekomst av marin leire.

Konsekvens/tiltak

• A.3.22.3-2
ÅRSAK:
Terrengforming og nedløpsavslutning leder overflatevann mot grunnmuren.
KONSEKVENS:
Vannbelastningen mot grunnmur og drenering øker og kan gi fuktinntrenging og frostskader.
TILTAK:
Terrenget må opparbeides med fall fra bygningen, og takvann må ledes kontrollert til egnet avløp eller sikkert utløp.

• ÅRSAK:
Eiendommen ligger innenfor eller berøres av områder som er registrert i offentlige aktsomhets- og farekart. Kartene viser områder hvor skredfare eller ustabile grunnforhold må vurderes nærmere, men kartregistreringene fastsetter ikke alene den konkrete faren for eiendommen.
KONSEKVENS:
Det er usikkert om lokale terreng- og grunnforhold medfører reell fare for jordskred, flomskred, snø- og steinskred eller kvikkleireskred. Eventuell faregrad, utløpsområde og betydning for eksisterende bebyggelse er ikke avklart. Terrenginngrep, endret vannavledning, fylling, graving eller nye byggetiltak kan kreve nærmere vurdering av områdestabilitet og skredfare.
TILTAK:
Ved planlegging av terrenginngrep, graving, fylling, påbygg eller nybygg må behovet for skredfaglig og geoteknisk vurdering avklares med kommunen og relevant fagkyndig. Eventuelle undersøkelser må fastslå lokale grunnforhold, områdestabilitet og behov for sikringstiltak før tiltak igangsettes.

TG3 er valgt fordi terrenget på østsiden faller inn mot grunnmuren og takvann ikke ledes bort. Forholdet gir høy fuktbelastning mot bygningen. A.3.22.3-2.

FORBEHOLD
Opplysningene om skredfare, kvikkleire, marin leire og vegtrafikkstøy bygger på overordnede offentlige kartdata. Det er ikke dokumentert at det er utført geotekniske grunnundersøkelser, stedsspesifikk skredfarevurdering eller støymåling ved boligen.
ÅRSAK:
Kartgrunnlaget viser aktsomhetsområder og varslingssoner, men fastsetter ikke alene den konkrete faren eller det faktiske støynivået på eiendommen. Opplysningene er ikke verifisert gjennom grunnundersøkelser, fagkyndig skredvurdering eller målinger på stedet.
KONSEKVENS:
Lokale grunnforhold, eventuell reell skredfare og faktisk utendørs eller innendørs støynivå kan avvike fra kartopplysningene. Behov for sikringstiltak, fundamenteringstiltak, terrengrestriksjoner eller støyreduserende tiltak er derfor ikke avklart.
TILTAK:
Ved planlegging av terrenginngrep, påbygg, nybygg eller andre tiltak som kan påvirke stabiliteten, må behovet for geoteknisk og skredfaglig vurdering avklares. Dersom faktisk støybelastning har betydning for bruk eller planlagte tiltak, må det utføres stedsspesifikk støyberegning eller støymåling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fallforhold på baksiden av boligen.

TG XJ Oljetank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er registrert innvendige rør som tyder på tidligere oljefyring. Det er ikke avklart om det finnes en nedgravd oljetank.

FORBEHOLD § 2-7
Det er ikke avklart om det finnes en nedgravd oljetank.
ÅRSAK:
Tankens eventuelle plassering er ukjent og det foreligger ikke dokumentasjon eller sikker tilkomst.
KONSEKVENS:
En eventuell eldre tank kan ha korrosjon, lekkasje eller restolje som er uoppdaget og kan medføre miljø- og kostnadsrisiko.
TILTAK:
Tidligere tankforhold må avklares gjennom dokumentinnhenting, søk i kommunale arkiver og om nødvendig lokalisering i grunnen.

TGIU er valgt fordi eventuell tank, plassering, materiale og tilstand ikke er dokumentert eller undersøkt.

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

Vurdering av avvik:

• A.3.19.1-4
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høyde- og åpningskrav, og rekkverk mangler ved høydeforskjell over forskriftskravet.

• A.3.19.1-4
Rekkverk mangler der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet.

• A.2.14.1-2–6
Det er ikke utført radonmåling i boligen.

• A.2.10.1-1
Rekkverkshøyde eller lysåpning er ikke i samsvar med kravene på befaringstidspunktet.

• Tillegg B-1.b
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, og åpen installasjon har ufagmessig utførelse.

• Tillegg B-4
Det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

• § 2-21
Skillet mellom integrert garasje og bolig er ikke gasstett, og røykvarslere eller slokkeutstyr mangler eller er mangelfullt.

Konsekvens/tiltak

• A.3.19.1-4
ÅRSAK: Sikringen mot fall er utilstrekkelig.
KONSEKVENS: Det foreligger fallfare.
TILTAK: Monter og oppgrader rekkverk til sikker utførelse.

• A.3.19.1-4
ÅRSAK: Fallsikring er ikke etablert.
KONSEKVENS: Det foreligger fallfare.
TILTAK: Monter rekkverk med sikker høyde og åpninger.

• A.2.14.1-2–6
ÅRSAK:
Radonkonsentrasjonen kan ikke fastslås uten måling.
KONSEKVENS:
Eventuell forhøyet radonkonsentrasjon kan gi helserisiko ved langvarig opphold.
TILTAK:
Det anbefales langtidsmåling i fyringssesongen. Ved verdier over anbefalt tiltaksgrense 100 Bq/m³ bør tiltak vurderes.
TILSTANDSGRAD
Det settes ikke tilstandsgrad. Boligen ligger lavere enn 3. etasje og mangler dokumentert radonmåling. A.2.14.1-2–6.

Tilstandsrapport

• A.2.10.1-1
ÅRSAK:
Trappen er utført etter eldre krav.
KONSEKVENS:
Forholdet gir økt fall- og klemmingsrisiko og er en HMS-opplysning.
TILTAK:
Rekkverket bør oppgraderes til sikker høyde og åpning.

• Tillegg B-1.b
ÅRSAK:
Arbeider er utført uten tilstrekkelig fagmessig montering og dokumentasjon.
KONSEKVENS:
Feil kan gi mekanisk skade, varmgang, elektrisk støt eller brann.
TILTAK:
Hele det elektriske anlegget bør kontrolleres av registrert elektroforetak, og avvik utbedres og dokumenteres.

• Tillegg B-4
ÅRSAK:
Manglende samsvarserklæring, opplyst ufaglært arbeid og synlige avvik gir usikkerhet om anleggets sikkerhet.
KONSEKVENS:
Skjulte feil og mangler kan være uoppdaget.
TILTAK:
Det må gjennomføres utvidet elkontroll av registrert elektroforetak.

• § 2-21
ÅRSAK:
Skillekonstruksjonen har utettheter, og sikkerhetsutstyr er ikke komplett eller funksjonsbekreftet.
KONSEKVENS:
Brannrøyk og avgasser kan spre seg til boligen, og mangelfull varsling eller slokking kan øke skadeomfanget ved brann.
TILTAK:
Garasjeskillet må tettes og kontrolleres som brann- og gasstett konstruksjon. Godkjente røykvarslere og slokkeutstyr må etableres og funksjonskontrolleres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje med vedlikeholdsbehov. Garasjen har gulv av betong. Veggkonstruksjonen av bindingverkkonstruksjon kledd med bordkledning og metallplater. Taket har saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Garasjeport av metall.

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

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)**
Underetasje	82	17		99	
1. etasje	103			103	47
SUM	**185**	**17**			**47**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang nord, gang, bod nord, bod sør, soverom nord, soverom sør, soverom vest, bod uinnredet, vindfang sør, bod øst	Garasje	
1. etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra godkjente tegninger
Ved befaring er det avdekket avvik mellom bygningens faktiske utførelse/planløsning og godkjente tegninger datert 09.06.1996. Avviket består i at integrert garasje ikke er omgjort til sov og bod, og hobby/redksap er omgjort til soverom i underetasjen. i stuen i 1. etasjen er et soverom og bad omgjort til et stort bad. På plantegningen er det bygget altan som ikke er på tegningene.

Dette kan innebære en ulovlig bruksendring eller utførelse som ikke er i tråd med gjeldende byggtillatelse, jf. § 2-21 i forskrift til avhendingslova. Det er ikke fremlagt dokumentasjon (f.eks. igangsettingstillatelse, ferdigattest eller brukstillatelse) som viser at endringen er godkjent av kommunen.

Konsekvens
En slik ulovlighet kan medføre at kommunen krever tilbakeføring til godkjent bruk/utførelse, eller at det må søkes om godkjenning i ettertid. Dette kan medføre kostnader og eventuelt at bruken av rommet/arealet må opphøre inntil forholdet er avklart med bygningsmyndighetene. Avviket kan også ha betydning for byggets brannceller og rømningsveier dersom endringen har påvirket brannskiller eller rømningsforhold, se eget punkt om dette.

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	67			67	
SUM	**67**				
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Lisa Johanne Eliassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	48	59		0	1846 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Finnfjordveien 262

Hjemmelshaver
Ski Kevin, Eliassen Lisa Johanne

Eiendomsopplysninger

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.08.2026		Gjennomgått	41	Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
28-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finnfjordveien 262, 9309 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Lisa Johanne Eliassen, Kevin Ski

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2025

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: 1164540
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vi har kun malt vegger.

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg er utdannet tømrer. Jeg har bygd opp ny bod og ett soverom nede

---

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

Arbeid som er utført: Har fått vite at det ble gjort i 2012

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Dere er gjort selv, på bod, på soverom nede og spotter i stua. Midterste soverom nede er det også koblet opp lys

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er satt in nytt kjøkken som jeg har koblet til

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Septik er privat

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ser det er noe misfarging på muren i annet rom med sluk.

---

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

Ja

Beskriv: Råte i terrasse noen steder. De gamle vinduene går litt tregt

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er ikke gjort noe med det siden byggeår, så skjevheter finnes

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Garasjeporten i frittstående garasje er veldig treg så trenger å sees over før bruk. Eventuelt bare smøre skinner, men dette bør utbedres før bruk

---

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? Salgsoppgave, takstrapport og tilstandsrapport i 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er gravd ned en fiber kabel fra stolpe til hus, men den er ikke tilkoblet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

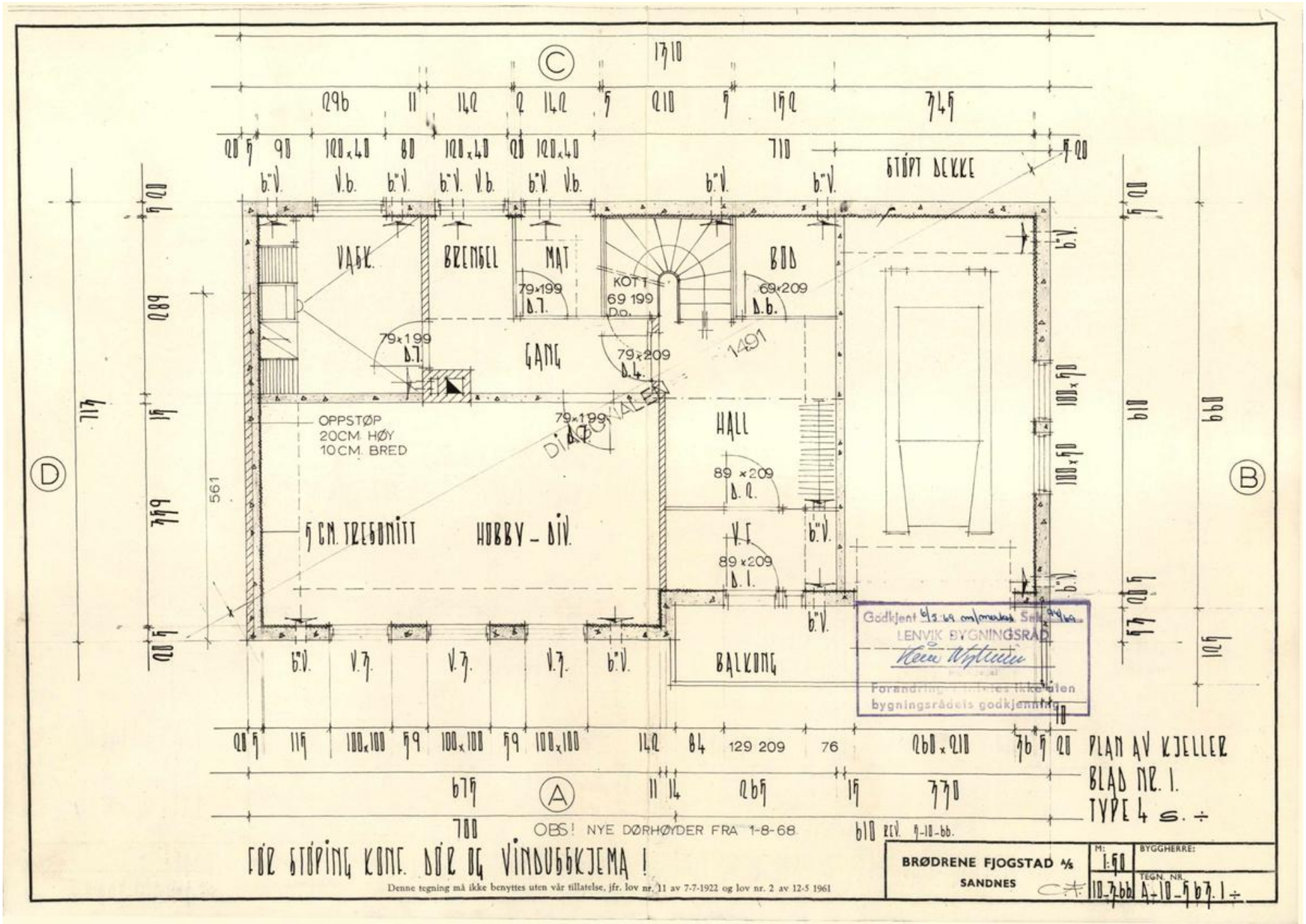
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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.

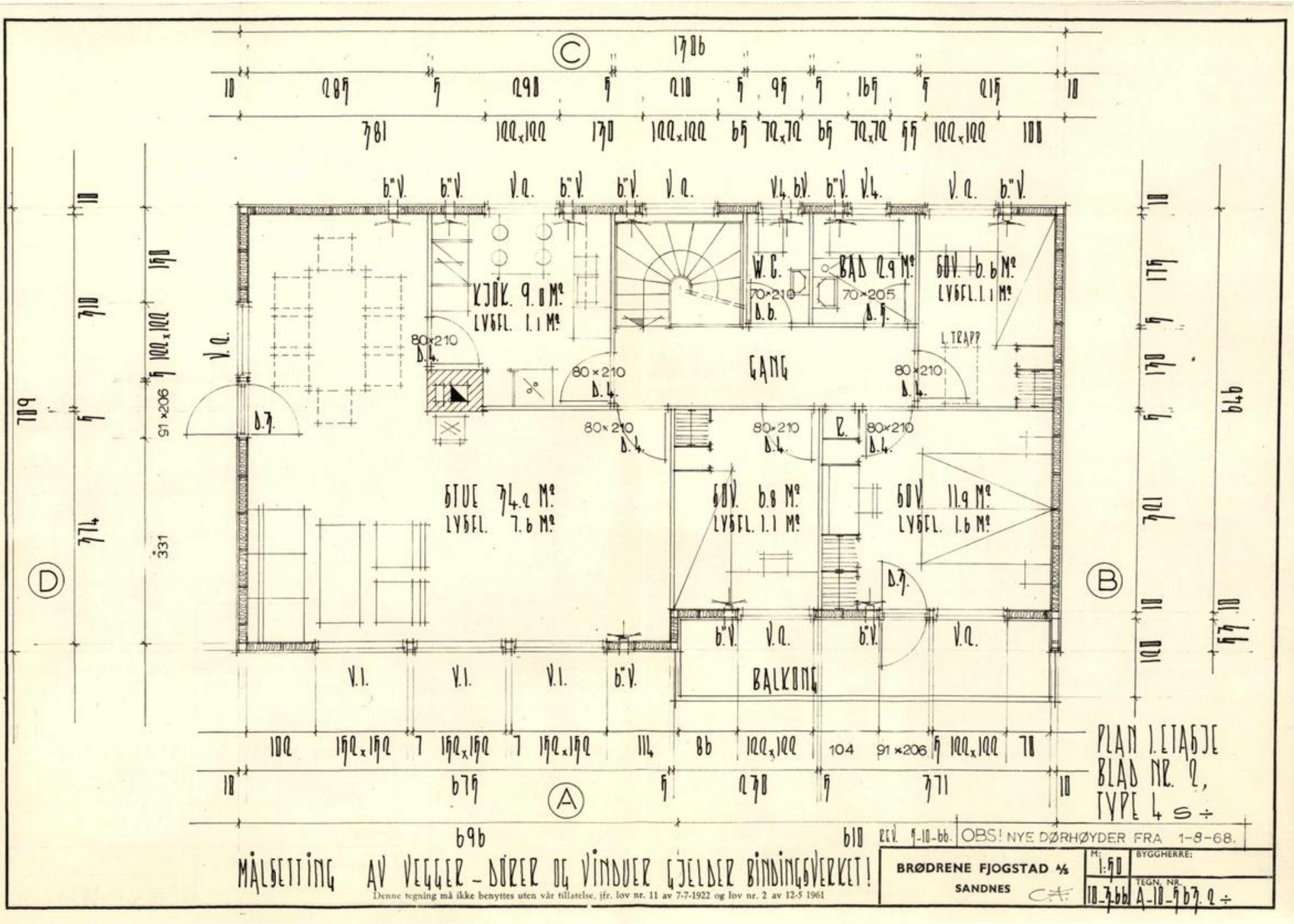
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 28-0063/26

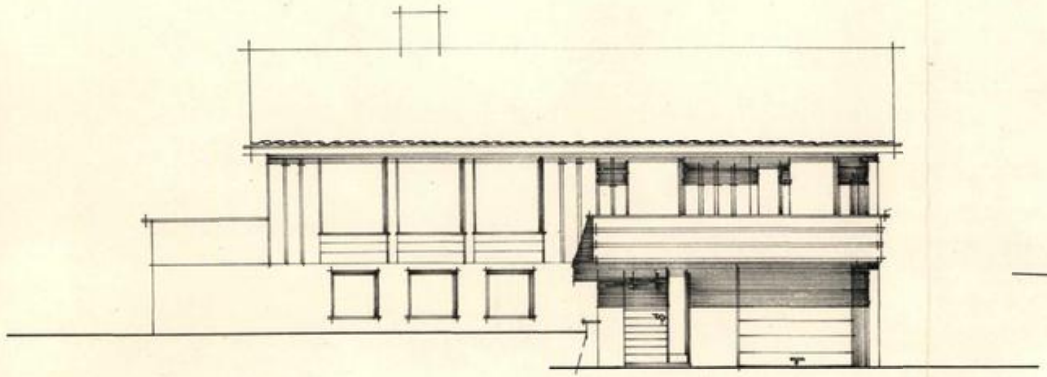


Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

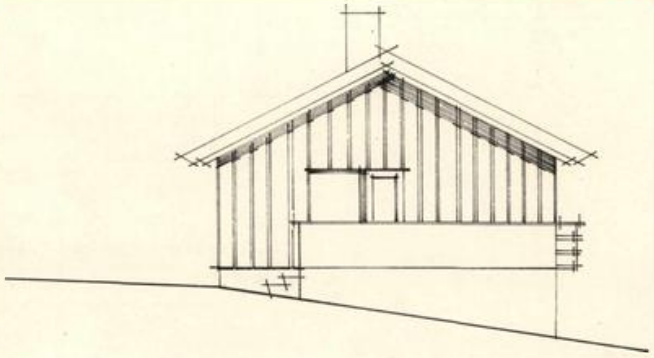

C
A
B
D
GANG
STUE 24.2 M²
LYSFL. 7.6 M²
BALKONG
L. TRAPP
W.C.
BAD 2.9 M²
70×210
70×205
80×210
91×206
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:50
BYGGHERRE:
TEGN. NR.
A-10-267.2
PLAN 1. ETASJE
BLAD NR. 2,
TYPE 4 S
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.
MÅLSETTING AV VEGGER - DØRER OG VINDUER GJELDER BINDINGSVERKET!
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

TYPE 45÷

HUSTYPEN KAN GODTAS AV HUSBANKEN
HVIS ORIENTERING OG BYGGEKOSTNADER
LIGGER GUNSTIG TILRETTE.

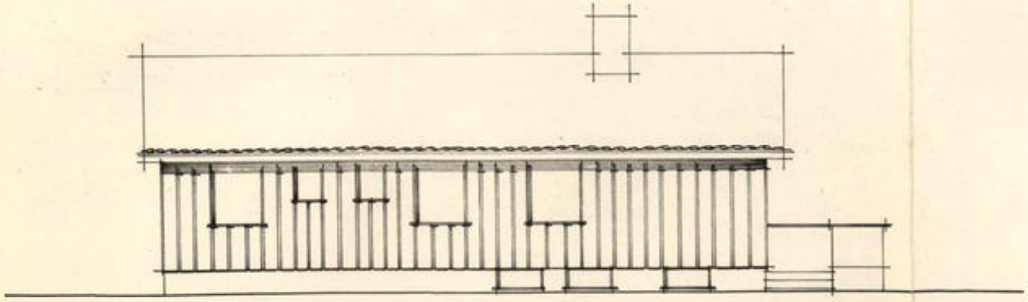


FASADE (A) MOT:



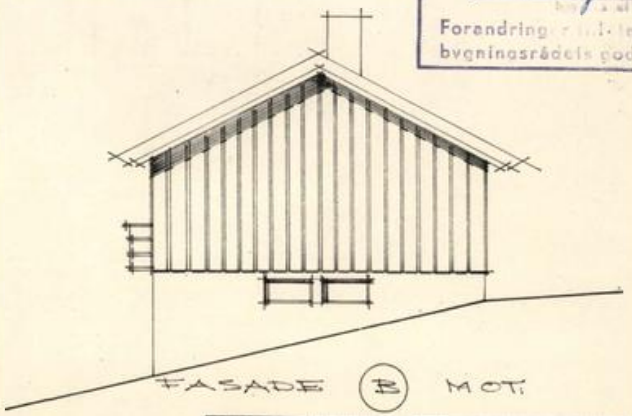
FASADE (D) MOT:

Godkjent 6/5-69 omf.mnr.sak 424/69
LENVIK BYGNINGSRÅD
Vera Nylund
Forandringer må ikke utføres ikke uten bygningsrådets godkjenning



FASADE (C) MOT:

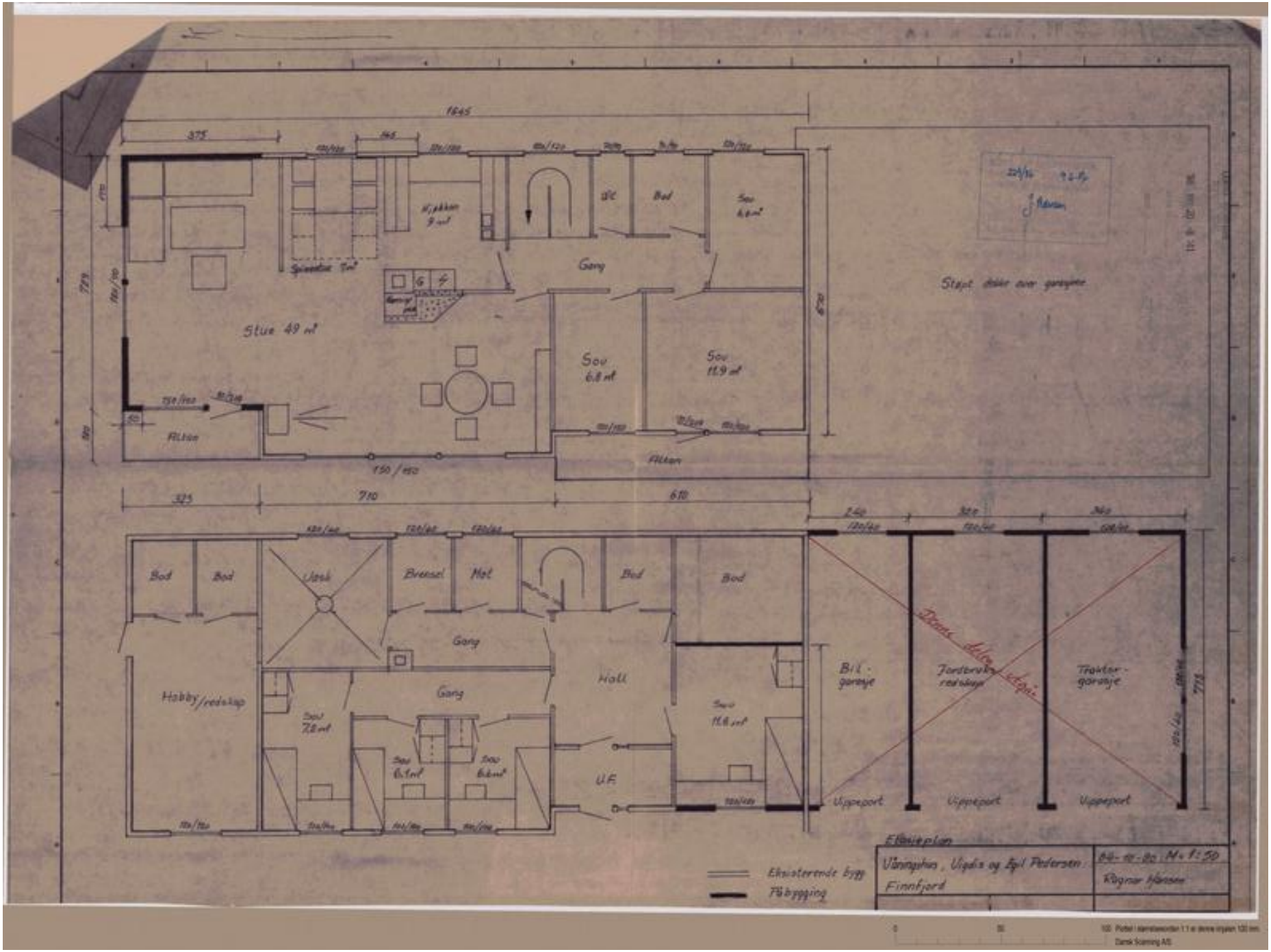
OBS! NYE DØRHØYDER FRA 1-8-68.

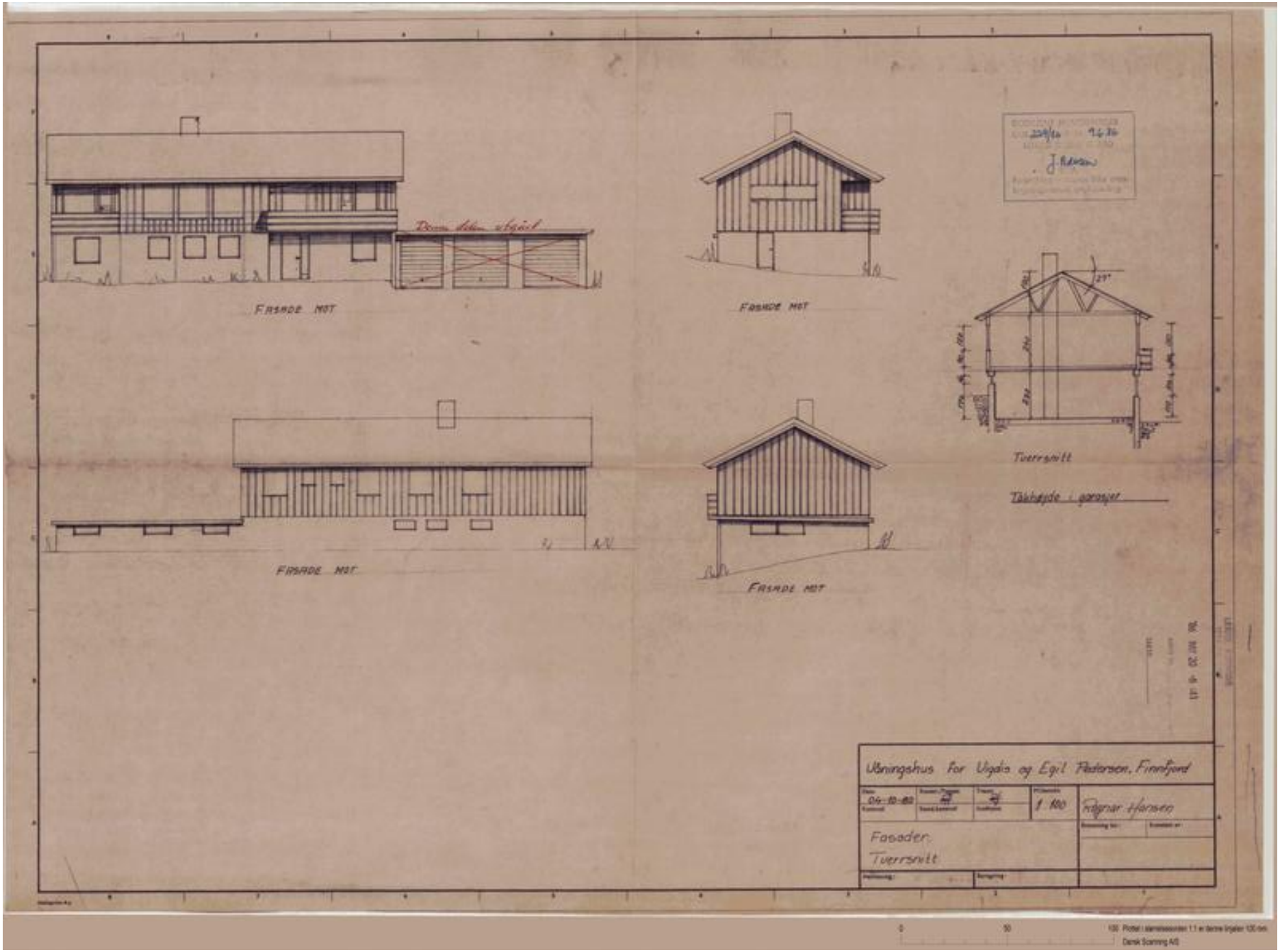


FASADE (B) MOT:

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

BRØDRENE FJOGSTAD ⅛ SANDNES	M: 1:100	BYGGHERRE:
	10/3-68	TEGN. NR. B-10-563.2÷


1845
375
Stue 49 m²
Sov 6,8 m²
Sov 12,9 m²
Gang
Stål dører over garasjene
Altan
150/150
325
710
610
240
320
360
Bod
Bod
Vask
Brensel
Mat
Bod
Bod
Gang
Hobby/redskap
Gang
Hall
Sov 7,8 m²
Sov 11,8 m²
U.F.
Bil-garasje
Jordbruks-redskap
Traktor-garasje
Uppepport
Uppepport
Uppepport
Denne delen stengt
Eksisterende bygg
Tilbygging
Elevasjon
Våningshus, Vigdis og Egil Pedersen
Finnfjord
24-10-80 M 1:50
Ragnar Hansen


FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
FASADE MOT
Tverrsnitt
Takhøyde i garasjer
Utleiehus for Ingalo og Egil Pedersen, Finnfjord
1:100
Ragnar Hansen
Fasader
Tverrsnitt

LENVIK BYGNINGSRÅD

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Egil Pedersen
Finnsnes

Etter besiktigelse foretatt den 7/2-70 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolig på eiendommen "Tunheim" 48/59. Lenvik.

Merknader: Gjenstående arbeid:

1. Ventilasjon i bad (Avtrekk over tak).
2. Puss og el. inst. i kjellerrom.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen Aug. 1970.

LENVIK BYGNINGSRÅD Finnsnes den 7/2-70
Johan G Andersen

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

Senja kommune

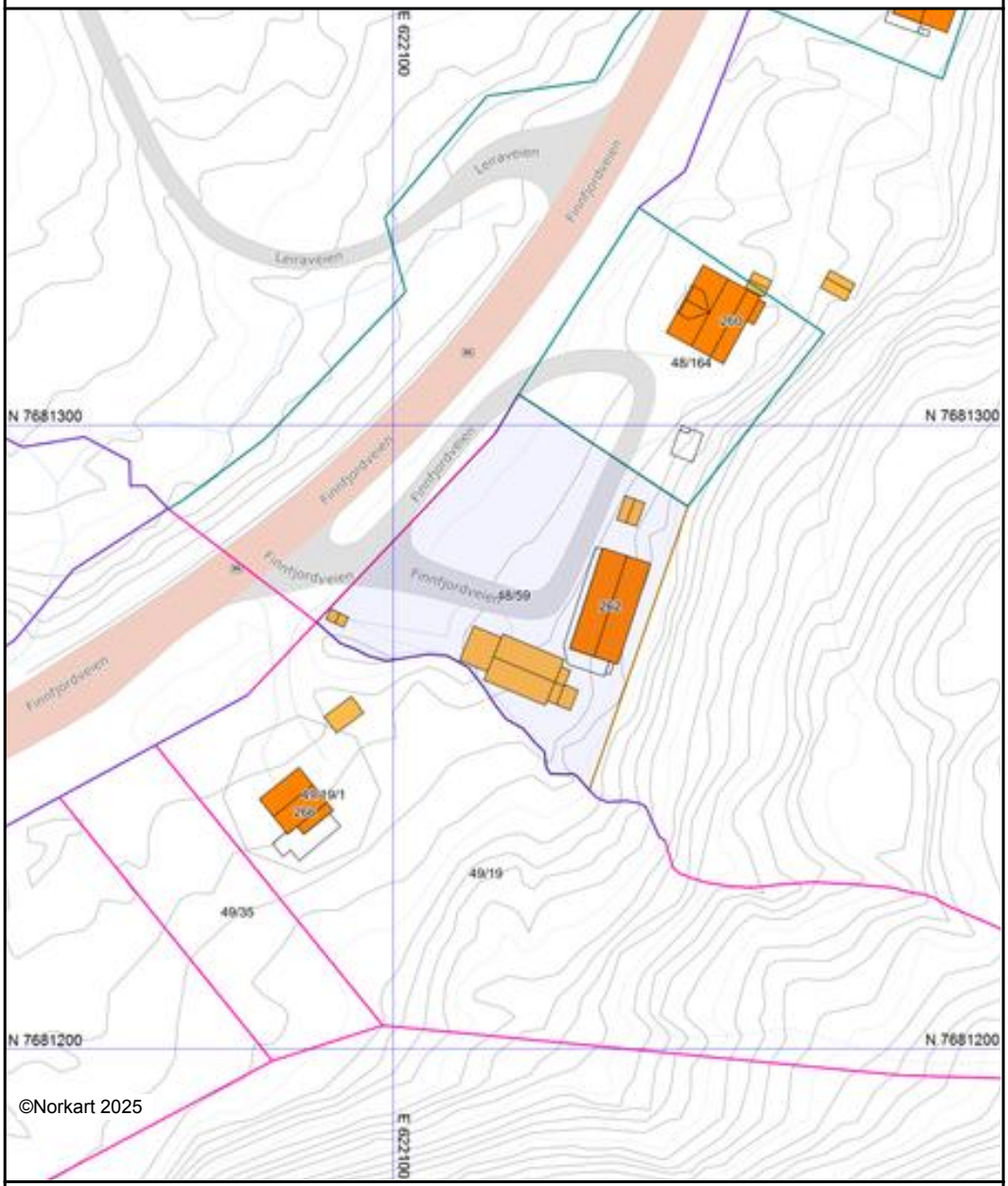
Grunnkart

Eiendom: 48/59
Adresse: Finnfjordveien 262
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/59
Adresse: Finnfjordveien 262
Dato: 19.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



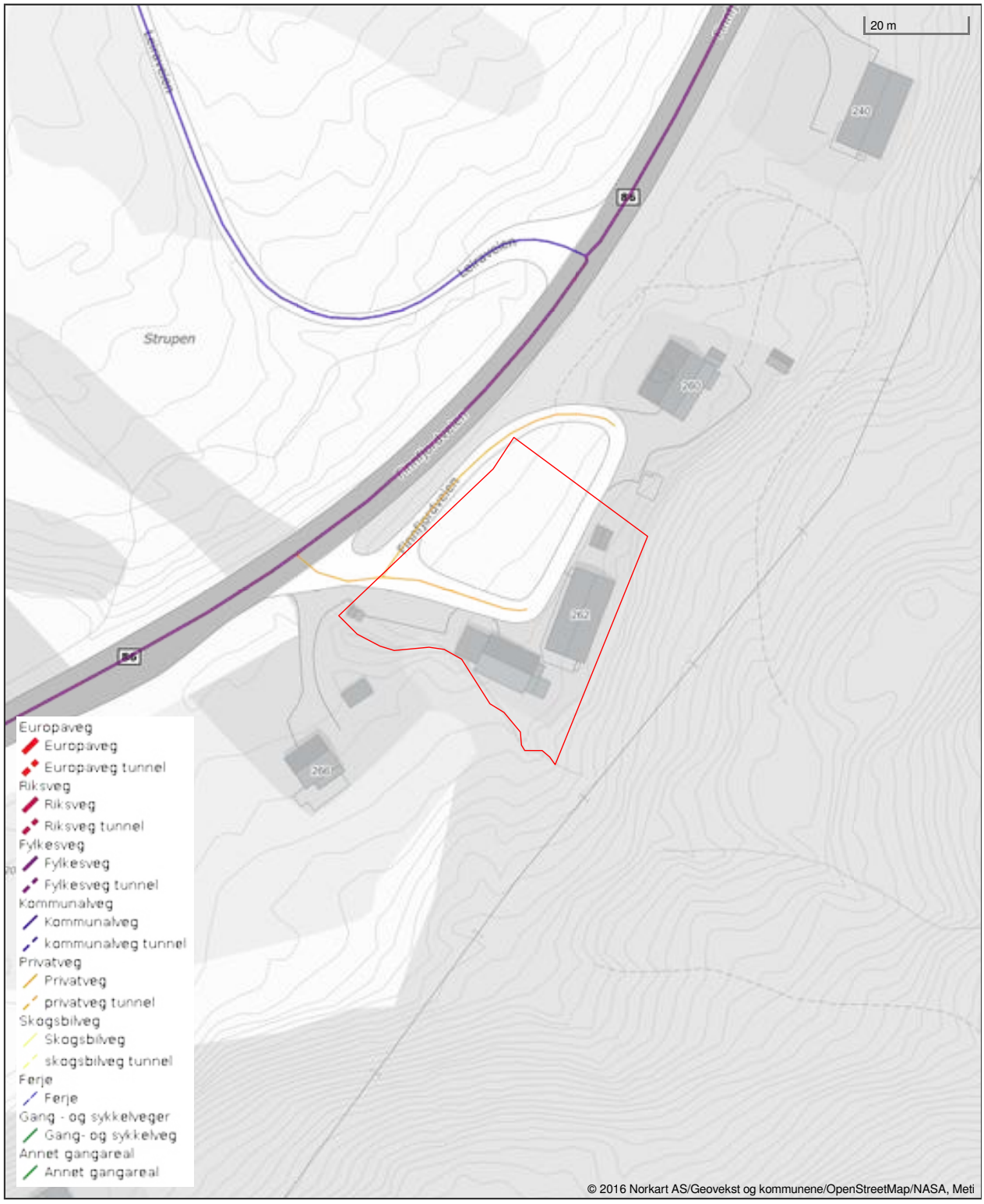
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 19.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 5530 - 48/59//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Skredrapport

Eiendom	5530 48/59		
Utskriftsdato	19.05.2025	**Antall datasett**	5

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

3 Berørte datasett

- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Skredfaresoner

2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Snøskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang, aktsomhetsområder

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring



Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.05.2025



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2023/eksternrapport2023_16.pdf)

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022



Om datasettet

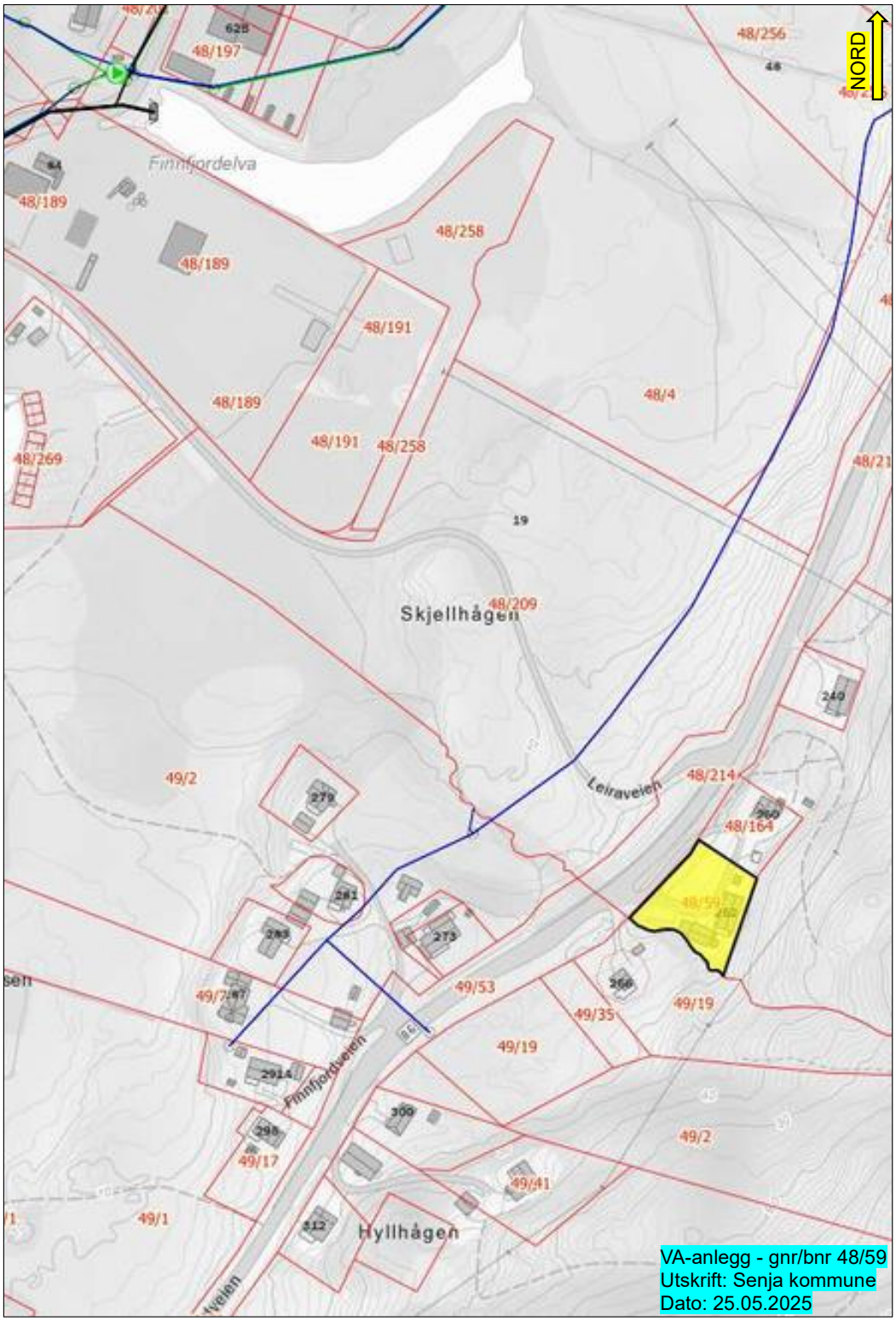
Tegnforklaring



Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert.Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

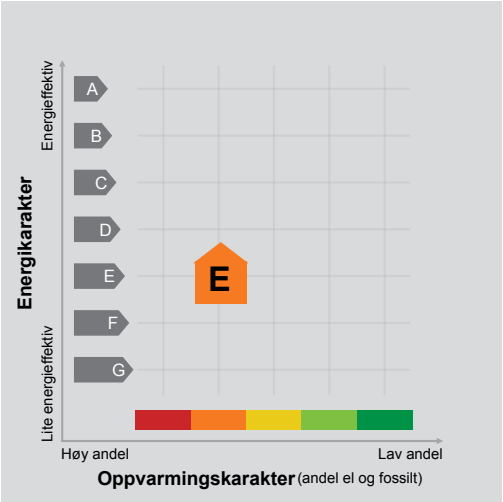
Ledning/objekt	Farge	Symbol/kommentar
Vannledning	Blå	Hel strek
Privat fellesledning for vann	Blå	Stiplet linje
Privat stikkledning for vann	Blå	Prikket linje
Vann pumpeledning	Blå	Linje med brede piler angir pumperetning
Utspyler/spyleledning	Blå	Linje med piler angir retning på utspyling
Kum m/brannventil	Rød	
Brannhydrant	Rød	
Brønn vann	Blå	
Renseanlegg vann	Blå	
Basseng vann	Blå	
Pumpestasjon vann	Blå	
Inntak vann	Sort	
Ventilstasjon vann	Blå	
Overvannsledning	Sort	Linje med piler angir fallretning
Privat fellesledning for overvann	Sort	Stiplet linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for overvann	Sort	Prikket linje
Overvann pumpeledning	Sort	Stiplet linje med brede piler angir pumperetning
Overvann overløpsledning	Sort	Strek med mellomrom
Sluk	Sort	
Sluk m/sandfang	Sort	
Bekkeinntak m/rist	Sort	
Pumpestasjon overvann	Sort	
Spillvannsledning	Grønn	Linje med piler angir fallretning
Privat fellesledning for spillvann	Grønn	Stiplet linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for spillvann	Grønn	Prikket linje
Spillvann pumpeledning	Grønn	Stiplet linje med brede piler angir pumperetning
Spillvann overløpsledning	Grønn	Strek med mellomrom
Renseanlegg spillvann	Grønn	
Pumpestasjon spillvann	Grønn	
Slamavskiller	Rød	
Avløp felles ledning	Rød	Linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for avløp felles	Rød	Prikket linje
Avløp felles pumpeledning	Rød	Linje med brede piler angir pumperetning
Pumpestasjon avløp felles	Rød	
Drensledning	Brun	Strek med mellomrom
Kum	Sort	
Knutepunkt	Sort	
Kran	Blå	
Utløp	Sort	
Grenpunkt	Grønn	
Fordrøyningsbasseng	Sort	

Tabell: Fargebruk for linje- og punktsymboler


NORD
48/256
48/197
Finnfjordelva
48/189
48/258
48/191
48/4
48/269
19
48/209
Skjellhågen
49/2
Leiraveien
48/214
48/164
48/59
49/53
49/35
49/19
Finnfjordveien
49/17
49/41
49/1
Hyllhågen
VA-anlegg - gnr/bnr 48/59
Utskrift: Senja kommune
Dato: 25.05.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Finnfjordveien 262
Postnummer	9309
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191735145
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122263
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

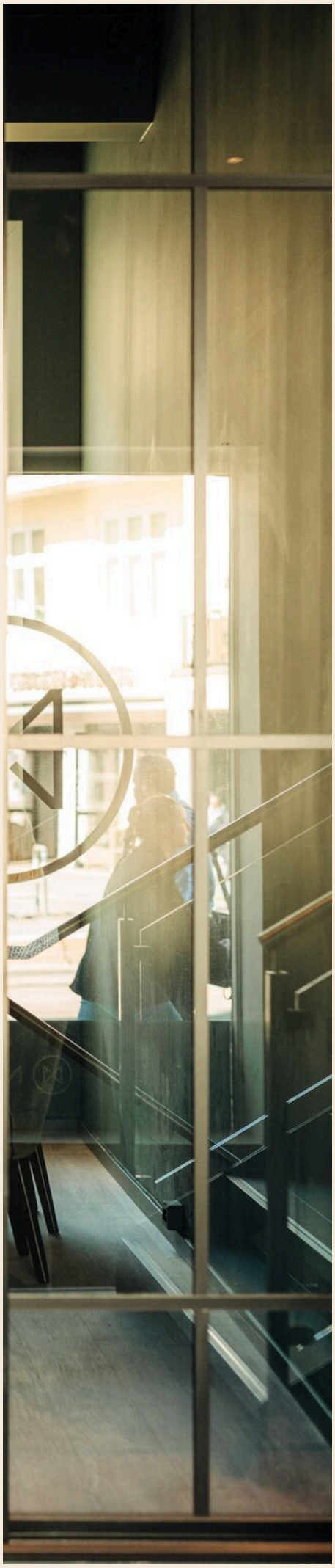
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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. Ønsker du å sende brev til oss må du sende det til Boks 20, 9305 Finnsnes.

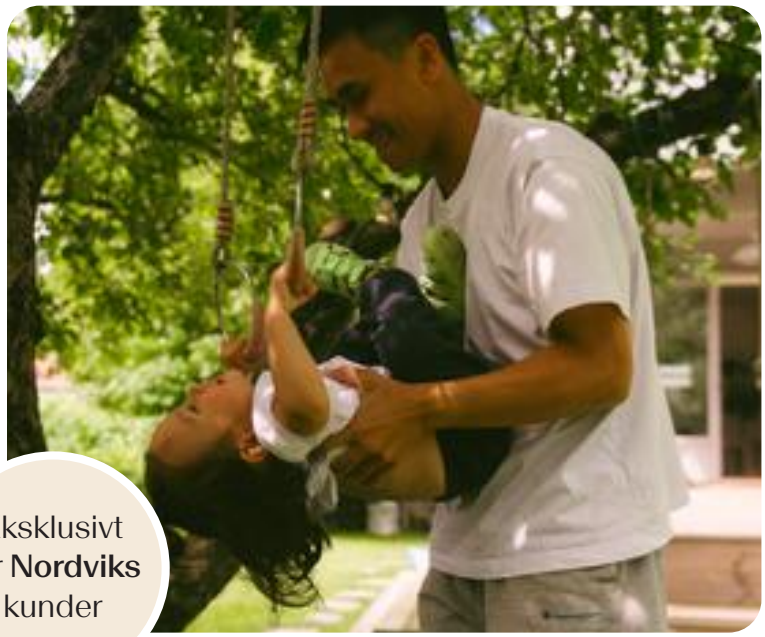


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

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: 28-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Finnfjordveien 262 9309 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 48, bnr 59 i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Strand

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