NORDVIK

Lensmannsjordet 18

3 soverom | 204 kvm | Enebolig



Velkommen til

Lensmannsjordet 18

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
7 Om boligen
24 Nabolagsprofil
25 Tilstandsrapport
68 Egenerklæringsskjema
74 Andre vedlegg
82 Vedlegg
85 Kontaktinfo
88 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91 Forbrukerinformasjon om budgivning
92 Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

SJØVEGAN - Enebolig med gode uteområder - 3 soverom - Terrasse - Integrert garasje - Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**76 380,-**
Totalpris	**3 076 380,-**
BRA-i	**204 kvm**
Soverom	**3 (4)**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Lensmannsjordet 18, presentert av Nordvik Finnsnes!

Her får du et innbydende og velholdt hjem med attraktive og barnevennlig omgivelser. Hjemmet byr på en familievennlig og funksjonell planløsning over to etasjer med gode oppholdsrom, 5 rom innredet som soverom og en badstue! De store vinduene i stuen tilbyr en fantastisk utsikt over hav og fjell.

Eiendommen har en romslig tomt med gode uteområder og terrasse/platting, bak huset har man også en hyggelig dukkestue med platting. Boligen har integrert garasje og biloppstillingsplass foran garasje.

Her bor du og dine med gangavstand til skolen uten å måtte krysse hovedveien. Nærbutikken og andre servicetilbud, samt. naturen med sine flotte turmuligheter har du kort vei fra hjemmet!

Planløsning

Areal
BRA-i: 204 kvm
Total BRA: 204 kvm



2. Etasje



1. Etasje

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

Badstue





Eiendommen til høyre for huset er regulert til offentlig friområde.

Dukkehus med terrasseplatting



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0012/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet) med integrert garasje.

Adresse og betegnelse
Lensmannsjordet 18, 9350 SJØVEGAN
Gnr 20, bnr 327 (ideell andel 1/1) i Salangen kommune

Selger
Eli Schjølset Iversen

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 096 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
3 (4)

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. De byggegodkjente tegningene fra 1968 viser at de to rommene brukt som soverom/gjesterom er godkjent hhv. som arbeidsrom og bod/matbod. Dette er ikke ensbetydende med at øvrige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Les mer om byggegodkjenningene for boligen under "ferdigattest/brukstillatelse". Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Arealer
BRA-i: 204 kvm
Totalt BRA: 204 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 112 kvm. Stue, hobbyrom, soverom, toalettrom, vaskerom, badstue, kjølerom, 2 boder, vindfang og garasje.
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent. Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Innhold
Her får du en romslig eiendom med stor tomt og gode uteområder, perfekt tilrettelagt for både familieliv og fritid. Boligen byr på hyggelige uteplasser med terrasse og platting som har gode solforhold, og fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Boligen går over to etasjer og har en innholdsrik og

praktisk planløsning. I underetasjen finner du blant annet stue, hobbyrom og to rom innredet som soverom, i tillegg til toalettrom, vaskerom og badstue. Etasjen inneholder også kjølerom, to boder med gode lagringsmuligheter og entré. Boligen har integrert garasje, slik at du praktisk kan gå tørrskodd fra bilen og direkte inn til boden, og videre inn til underetasjen.
Hovedetasjen rommer boligens primære oppholdsrom med stue og kjøkken, samt tre soverom, bad og gang. Planløsningen gir en fin inndeling mellom oppholdsrom og øvrige rom.

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og praktisk, med god skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin, de frittstående hvitevarene medfølger handelen. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut, som bidrar til effektiv lufting. Kjøkkenet er plassert adskilt fra stuen, noe mange opplever som hensiktsmessig i hverdagen. I tilstandsrapporten ha kjøkkenet har fått tilstandsgrad 2 på overflater og innredning.

Badet i hovedetasjen fremstår som pent og tidsriktig, med en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Rommet har baderomsplater på veggene, flislagt gulv og malt panel i himlingen. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger og baderomsinnredning med servant. Det er sluk både i dusjsonen og ved servant, noe som gir god funksjonalitet i daglig bruk. Badet er fra 2016 og har fått tilstandsgrad 0 og 1 på to punkter, mens flere punkter har fått TG2, og sluk, membran og tettesjikt har TG3, les mer under punktet "diverse".

Toalettrommet i underetasjen har en lys og enkel utførelse med normal standard. Rommet er innredet med wc og servant, og har gulvbelegg på gulv og strie på vegger. Rommet varmes opp med stråleovn, og har både tilluft og avtrekk via vegg, som er koblet til felles ventilasjonsløsning.

Boligen byr på tre soverom i hoveddelen, samt to rom i underetasjen som i dag er innredet som soverom/gjesterom, men som ikke er godkjent som soverom. Rommene fremstår som lyse og innbydende. Det er plass til både seng og garderobeløsning, noe som gir fleksible bruksmuligheter enten som soverom, kontor eller hobbyrom.

I underetasjen har du badstue som gir ekstra komfort og gode muligheter for avslapning i hverdagen. Badstuen er innredet med panel på vegger og i himling, samt vinylbelegg på gulv, og er utstyrt med badstueovn og ventiler for ventilasjon. Badstuen er utstyrt med veggmontert elektrisk badstueovn (Tylö) med innebygd styring for temperatur og tid. Ovnen er fra ca. 1999 og er ikke funksjonstestet. Rommet har fått TG2 av takstmann med bakgrunn i alder, les mer under punktet "Diverse".

Eiendommen har terrasse og uteplasser med adkomst både fra stue og bakkeplan, noe som gir gode muligheter for å nyte uteområdene gjennom sesongen. Uteplassene fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene og legger til rette for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Det er vedovn i både kjellerstue og stue i hovedetasje, supplert med luft til luft varmepumpe fra 2022 plassert i trappeoppgang. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Parkering
Boligen har integrert garasje, det er rom til biloppstillingsplass foran garasjen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av WABO DA i 2016. På vaskerommet er det etterisolert på en vegg samt skiftet ut et vindu. Dette ble gjort av en snekker.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i forbindelse med totalrenoveringen i 2016, her ble det også satt inn en ekstra sluk under baderomsinnredningen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon på totalrenoveringen av badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn, muren ble i denne forbindelse endret for å få det godkjent. Gjort av Wabo Da. Taket ble byttet og bygget ut i 1997. Det ble lagt sandblåst dekra, samt stige/trinn opp til pipe på tak. Garasje ble bygget ved siden av huset, hvor det da ble utvidet veranda utover taket på garasjen på midten av 90- tallet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det ble lagt vortepapp og gravet opp på egeninnsats på slutten av 80- tallet.

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: I forbindelse med oppgradering av kjøkken og totalrenovering av bad var det elektriske, gjort av elektriker og ble innhentet gjennom Wado DA. Er usikker på om det foreligger samsvarserklæring. Det er installert varmepumpe, som ble gjort av elektriker. Husker ikke hvem som gjorde arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Det har vært regelmessig kontrollert fra kraftsforsyningen, husker ikke når siste kontroll ble gjennomført.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Reduksjonsventil for vanninntaket har blitt skiftet ble gjort etter oppussing av bad. Utvendig hovedkran inn til huset, ble skiftet i forbindelse med en mindre vannlekasje pga en svakhet i kranen. Det er lagt inn sluk i benk under/ved siden av oppvaskmaskinen, gjort av Wado as.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig?
Ja. Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Arbeid som er utført: Garasjen ble bygget ut av min mann på slutten av 80-tallet. Jeg kjenner ikke til forhold rundt denne byggeprosessen da det var han som hadde ansvar for dette.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er en septiktank på eiendommen, men denne tømmes av kommunen.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr. Ventilasjon har blitt oppgradert, mekanisk avtrekk som går rett ut fra vegg.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? På midten av 90-tallet ble det gjort en måling. Det ble ikke funnet noe utslag da, men jeg har ikke dokumentasjon på det.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det er usikkert om det foreligger samsvarserklæring, det er dermed ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Anders Killie Solli

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

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

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av metallplater med strøsteinsbelegg. Det er malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Årstall: 1996. Kilde: Eier

Nedløp og beslag TG2
Renner og nedløpsrør er av plast, utstyr på taket er av metall. Årstall: 1996. Kilde: Eier

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående tømmermannskledning.

Takkonstruksjon/Loft TG3
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer, utført som

saltak med diffusjonstett undertak.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Tilfeldig inspiserte vinduer viser datostemplinger fra byggeår og frem til 2017.

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Stempling i dørene viser at hovedytterdøren er fra 2000 og balkongdøren er fra 1988. Årstall: 1988. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG3
Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stue og bakkeplan. Det er benyttet glassfiber som tettesjikt. Tilfaregulv, dekke og rekkverk er av trekvalitet. Konstruksjonen er understøttet av garasjevegger.

Utvendige trapper TG2
Trappekonstruksjon til altanen fra bakkeplan. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

INNVENDIG
Innvendig Overflater TG1
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og betong, fliser. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe mot vest Underetasje stue TG3
Pipen mot vest har elementpipe med ildsted tilknyttet. Sotluken er plassert utendørs. Eier opplyser at det er montert bryterstyrt vifte på pipehatt for å oppnå tilfredsstillende trekk, denne er ikke funksjonstestet.

Pipe og ildsted øst Hovedetasje stue TG2
Pipen mot øst har elementpipe med ett ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i boligen. Sotluken er plassert i boden i underetasjen. Eier opplyser at ildstedet er byttet i 2017.

Rom Under Terreng TG2
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har belegg og er av betong, Gulvet på boden er tilfaregulv. Veggene har panel og mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Innvendige trapper TG1
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte heltredører.

VÅTROM
Vaskerom Underetasje Generell TG3
Vaskerommet i underetasjen har mur og våtromsplater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder badstu, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og to skyllekar. Stoppekran og varmtvannsbereder er plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom Underetasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Bad 1.etasje Generell
Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og malt panel i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger og baderomsinnredning med servant. Rommet har sluk i dusjhjørnet og ved servant. Fordelingsskap til rør-i-rør er plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt og har to sluker. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27 mm fra topp flis ved dør til sluk i dusjhjørnet, og ca. 21 mm til sluk ved servant. Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er to plastsluker i rommet. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene. Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Årstall: 2016. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Ventilasjon TG1
Det er mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

Bad 1.etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026. Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

KJØKKEN
Kjøkken 1.etasje Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert sluk under servanskapet.

Køkken 1.etasje Avtrekk TG1
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut. Eier opplyser at ventilatoren er av nyere dato.

SPESIALROM
Toalettrom Underetasje Overflater og konstruksjon TG1
Toalettrommet er innredet med wc og servant. Overflatene består av gulvbelegg på gulv og strie på vegger. Oppvarming skjer med stråleovn. Rommet har ventil i vegg for tilluft og avtrekk i vegg. Avtrekket er koblet til samme viftemotor som vaskerommet, med avkast ført over tak.

Badstue Underetasje Overflater og konstruksjon TG1
Badstuen i underetasjen er innredet med panel på vegger og i himling, og har vinylbelegg på gulvet. Rommet er utstyrt med badstueovn og ventiler for ventilasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badstuen eller om utførelsen er i tråd med anbefalte løsninger. Dersom konstruksjonen ikke er korrekt oppbygget, kan dette medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Eier opplyser at det har vært brann i badstuen og at den ble bygget opp på nytt etter det. Årstall for dette er ikke kjent.

Badstue Underetasje Badstuovn TG2
Badstuen i underetasjen er utstyrt med veggmontert elektrisk badstuovn av merket Tylö med innebygd styring for temperatur og tid. Ovnen er ikke funksjonstestet. Årstall: 1999. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Kjølerom Underetasje Overflater og konstruksjon TG2
Kjølerommet i underetasjen har vinylbelegg på gulvet og panel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med et eldre kjøleaggregat og er oppført vegg i vegg med badstuen. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av kjølerommet eller om utførelsen er i tråd med anbefalte løsninger. Kjølerom og badstue har svært ulike temperaturforhold under bruk, og konstruksjonen er derfor fuktteknisk krevende. Dersom oppbyggingen av konstruksjonen ikke har rett utførelse, kan det oppstå kondens, fuktpåvirkning og skader i tilstøtende og skjulte konstruksjoner.

Kjølerom Underetasje Kjøleaggregat TG2
I kjølerommet er det montert et eldre kjøleaggregat med vifte, kjølebatteri, kompressor og synlige kulderør.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, samt rør-i-rør-system på badet i 1. etasje og på kjøkkenet. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i vannfordelerskapet på badet. Vannstoppekran er plassert på vaskerommet.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med mekanisk, periodevis avtrekk fra kjøkken og våtrom via vegg. Vaskerommet har mekanisk vifte med avkast over tak. Eier opplyser at tidligere ventilasjonskanaler fra badet i 1. etasje og kjøkkenet også var ført over tak, men at disse er tatt ut av bruk og erstattet med mekaniske veggvifter. De tidligere ventilasjonsføringene er fortsatt liggende i bygningskonstruksjonen.

Varmepumpe Trappeoppgang TG1
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Årstall: 2022. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 1999. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Sikringsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1975 Byggeåret.
Spørsmål til eier:
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent. I forbindelse med oppgradering av kjøkken og renovering av bad var det elektriske gjort av elektriker og ble innhentet gjennom Wado DA. Eier er usikker på om det foreligger samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller

kontrollen er over 5 år? Nei. Eier husker ikke når siste kontroll ble gjennomført.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei.
Generelt om anlegget:
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
Inntak og sikringsskap:
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist avvik med løse ledninger samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er av ukjent type, og det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Det er påvist bruk av knastepapp som fuktsikring. På oppføringstidspunktet var det vanlig å etablere drenering ved bruk av drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur, samt montering av knastepapp mot grunnmuren for å hindre kapillærsug.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold TGIU
Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Innbo og løsøre
Frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort enn hva som er forevist på visning.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stuen i hovedetasje og underetasje
- Luft til luft varmepumpe i trappeoppgang
- Varmekabler på badet i hovedetasje
- Stråleovn på toalettrom i underetasjen

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

Informasjon om strømforbruk
Dagens eier opplyser om en årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 584,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, kloakk, renovasjon, feieavgift og eiendomsskatt.

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

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

Eiendomsskatt
Kr 4 991,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 482 587,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 930 348,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 4120216

TV/Internett/Bredbånd
Det har tidligere blitt lagt fiber ved tomtegrensen, men dagens eier har ikke koblet seg på fiber-nettet. Ved søk på google, kan man bestille abonnement hos Telenor. Kjøper oppfordres til å undersøke nærmere og inngå avtale med ønsket tjenesteleverandør.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 711 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med hage og beplantning foran og på siden av boligen, som skjermer uteområdet godt for innsyn fra både vei og naboer. Innkjørselen er gruset, og eiendommen ligger i et relativt skrånende terreng. Søppelskuret som tilhører denne eiendommen er delvis utenfor tomtegrensen i de digitale kartene. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Eier opplyser om at det ble gjort en radonmåling på midten av 90-tallet, og det ble ikke funnet utslag på tidspunktet. Det foreligger ikke dokumentasjon på utføring av radonmålingen. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Udrag fra tilstandsrapporten vedrørende radonmåling: Selv om området er klassifisert med moderat til lav radonrisiko, medfører manglende radonmålinger usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmingssesongen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten i Sjøvegan er svært godt egnet for barnefamilier, med et trygt og rolig bomiljø i et etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk! Naboeiendommen 20/303 er regulert til offentlig friområde, les mer om dette under "reguleringsplaner".

For familier med barn er nærheten til skole og barnehage et stort pluss. Både barne- og ungdomsskole ligger i kort gangavstand, og skoleveien oppleves som trygg og oversiktlig. Området er tilrettelagt med gang og sykkelveier, og man slipper å krysse trafikkerte hovedveier på vei til skolen, noe som gir en ekstra trygghet i hverdagen.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig i sentrum, med kort vei til dagligvarebutikker, kafeer, treningssenter, helsetjenester og øvrige nødvendige fasiliteter. Området har også et godt aktivitetstilbud for både barn og voksne, med idrettsanlegg og organiserte fritidsaktiviteter i nærheten.

For den som er glad i friluftsliv, byr nærområdet på flotte turmuligheter året rundt. Her er det kort vei til både skog, mark og sjø, med fine turstier og rekreasjonsområder som passer godt for hele familien.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig med integrert garasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Tømmerneset med linje 120, 130 og 133, som ligger ca. 3 min gåavstand fra boligen. Bardufoss Lufthavn ligger i underkant av 1 time unna med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Salangen kommune Vasshaug barnehage, ca. 1 km unna boligen.

Skole:
Salangen skole (1-10 kl.), ca. 5-10 minutter gåavstand fra boligen.
Sjøvegan videregående skole, ca. 5 minutter gåavstand fra boligen.

Trening/Fritid:
Lensmannsjordet balløkke, ca. 2 minutter gåavstand fra boligen.
Feel24 Bardu, ca. 25 minutter unna med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen er i Matrikkelbrev registrert som én bruksenhet over to etasjer. Kommunen har ingen opplysninger i sitt arkiv eller i Matrikkelrapport om byggeår for den aktuelle boligen. Det framgår imidlertid av Matrikkel at eiendommen er skylddelt 04.07.1975. Takstmannen har stipulert byggeår til ca 1975, dette på bakgrunn av fradeling av eiendommen og konstruksjoner. Byggeår er derfor noe uklart. Byggegodkjente tegninger er datert i 1968. Megler gjør oppmerksom på at plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965 og at de kommunale arkivene kan ofte være mangelfulle i denne tidsperioden.

Kommunen har oversendt byggetegninger datert 10.05.68 (korrigert: hhv. 24.10.72 og 21.06.73). De skriver i e-post til megler 28.04.26 at tegningene er å anse som godkjent, til tross for at tegningene ikke er stemplet med byggegodkjenning. Tegningene samsvarer med dagens bruk for uten om følgende i underetasjen: sørvendt soverom er godkjent som arbeidsrom; soverom mot nord er godkjent som bod/matbod; kjellerstue er godkjent som hobbyrom og hall. Nevnte avvik er søknadspliktige tiltak.

Byggegodkjente tegninger datert 15.01.86 for utvidelse av garasje samsvarer med dagens bruk.

Byggemelding for dukkehus i hagen ble godkjent 28.06.1993 av kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. 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
Boligen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht. Lensmannsjorda 1975 arealplan. Planidentifikasjon: 197501. Ikrafttredelsesdato: 13.05.1975.

Naboeiendommen gnr/bnr 20/303 er regulert til friområde. Etter søk i arealplan på Salangen kommune sin nettside for naboeiendommen, er det ikke igangsatt andre regulering/kommuneplaner for omregulering av eiendommen. Det tas forbehold at dette kan skje etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

Søppelskuret som tilhører denne eiendommen er delvis utenfor tomtegrensen i de digitale kartene.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen registrerte heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 5522/20/303 i Salangen kommune. På hovedbølet er det ingen tinglyst erklæringer/avtaler som gjelder for denne eiendommen.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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
Eier opplyser at det har vært brann i badstuen og at den ble bygget opp på nytt etter det. Årstall for dette er ikke kjent.

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er påvist punktering av dampsperre, og utette rørgjennomføringer. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Det er registrert utettheter i undertaket i gjennomføringer ved pipe, luftelyre og ventilasjonskanaler. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen. Pappkubbinger ved takfot er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er registrert vann langs lufterøret til avløpssystemet og i tilstøtende konstruksjoner i etasjeskillet. Fuktmålinger på om lag 40 vektprosent viser at treverket under og ved røret er mettet med vann. Det er også registrert svertesopp, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for langvarig fuktbelastning. Skadeårsaken kan være lekkasje eller kondens knyttet til lufterøret, men dette kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.
Konsekvens/tiltak: Utettheter i dampsperren og rørgjennomføringer bør utbedres for å hindre at fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondens- og fuktskader. Utette gjennomføringer i undertaket ved pipe, luftelyre og ventilasjonskanaler må tettes for å forhindre vanninntrenging med påfølgende skader i takkonstruksjonen. Deformerte pappkubbinger på takfoten bør rettes opp for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Den påviste vannpåvirkningen og svertesoppen ved lufterøret gir risiko skjulte fuktskader og nedbrytning i etasjeskillet. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avklare årsak, skadeomfang og om fukten har ført til skader i tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet er beregnet til utbedring av utettheter i undertaket og ytterligere undersøkelser vedrørende påvist vann ved lufterøret. Kostnadene vil kunne bli høyere dersom videre undersøkelser avdekker skjulte fuktskader, råteskader eller behov for mer omfattende utbedringer i etasjeskillet eller andre tilstøtende konstruksjoner. Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Tettesjiktet er av glassfiber, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. På eldre tettesjikt av glassfiber øker risikoen for at materialet blir sprøtt og utvikler utettheter. Det er ingen lufting i konstruksjonen og det er påvist råteskader i trefiberplate under tettesjiktet. Det er påvist værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke på rekkverket, noe som kan skyldes alder, værpåvirkning og mangelfullt vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Tettesjiktet av glassfiber har økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales nærmere vurdering og oppfølging for å avklare tettesjiktets funksjon og behov for tiltak før det oppstår skade. Den manglende luftingen og de påviste råteskadene i trefiberplaten gir økt risiko for videre nedbrytning og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Det må gjennomføres videre undersøkelser og utbedring for å avklare skadeomfanget, stanse videre fuktpåvirkning. Værslitt og oppspruket rekkverk gir økt risiko for videre nedbrytning og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold med ny overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen av treverket.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Stue Underetasje Pipe mot vest
Vurdering av avvik: Det er påvist riss i murpuss på uvendig pipe. Sotluke er plassert utendørs. Luken har ikke tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Dette øker risiko for brannspredning ved pipebrann.
Konsekvens/tiltak: Riss i murpussen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader. Det må etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale for å redusere risikoen for brannspredning ved en pipebrann. Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av avstand til brennbart materiale.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vaskerom Underetasje Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Vegger har plater, baderomsplater og murvegger. Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning med de avvik jeg har påvist. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Overgang mellom gulv og vegg er ikke tett.

Sluk er plassert ca. midt på gulvet. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Rommet er ventilert med mekaniske vifter, der en er montert på vegg og en i tak. Takviften har lagerstøy. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad Hovedetasje Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Smøremembran med ukjent utførelse. Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er montert uten bunnlist i våt sonene, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang. Det er påvist at vedheften i fugemassen under baderomsplaten har stedvis sviktet, som kan skyldes aldring, bevegelser i underlaget eller mangelfull heft mot tilstøtende flater. Når fugemassen slipper under platen, blir overgangen mindre robust og mer utsatt for inntrenging av vann.
Konsekvens/tiltak: Manglende bunnlist i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate medfører at overgangen ikke er tett. Dette kan føre til inntrengning av fukt bak baderomsplaten, med økt risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet, slik at overgangen får en korrekt løsning som reduserer risiko for fuktskader. Sviktende vedheft i fugemassen under baderomsplaten gir en svakere avslutning i overgangen og øker risikoen for fuktskader ved vannpåkjenninger. Det anbefales å utbedre fugemassen for å gjenopprette en tett og mer robust overgang og for å redusere risiko for videre skadeutvikling.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik: Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: Begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt taktekkingenes tilstand. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson når snøen er borte for en helhetlig vurdering. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, noe som innebærer økt sannsynlighet for vedlikehold. Det anbefales å følge med på taktekkingen og regne med fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak.

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Renner og nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken. Taket var snødekt på befaringstidspunktet, pipebeslag og takstige er ikke vurdert.
Konsekvens/tiltak: Når renner og nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, kan det gi økt risiko for lekkasje eller vannpåkjenning mot fasade og grunnmur, med risiko for fuktskader. Det anbefales å følge med på tilstanden og regne med fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak. Nedløp er ført under terreng og løsningens funksjon har ikke vært kontrollert eller testet. Feil eller lekkasjer i rør under tettenget kan gi økt belastning med vann mot grunnmur og terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare hvor vannet ledes og om løsningen fungerer som tiltenkt. Det anbefales å kontrollere takstige og pipebeslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle mangler eller skader som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Manglende eller utilstrekkelig funksjon kan medføre redusert sikkerhet ved ferdsel på tak samt økt risiko for vanninntrengning ved pipe.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.
Det er påvist værslitt overflatebehandling på fasaden som kan skyldes alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere musesperre for å hindre at gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler. Fasaden bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre nedbrytning og forlenge levetiden, da værslitt overflate kan føre til råte og redusert levetid på kledningen.

Vinduer
Vurdering av avvik: Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget. Overflatebehandlingen på karmer og listing i vinduene er værslitt.
Konsekvens/tiltak: Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket og påfølgende råteskader. Karmene og listene bør vedlikeholdes for å

forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader.

Dører
Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget. Utførelsen av beslag på ytterdøren medfører fare for vanninntrengning. Fjærmekanismen i låsekassen til døren viser tegn til slitasje, dørhåndtaket har mye frigang.
Konsekvens/tiltak: Karmene og omrammingen bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og fuktskader. Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket og påfølgende råteskader. Beslaget i underkant av ytterdøren bør utbedres slik at det gir tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrengning. Mangelfull beskyttelse kan føre til fuktopptak, råteskader og svekkelser i dørbladet samt i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger fuktskader i omkringliggende bygningsdeler. Låsekassen og dørhåndtaket bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Den utvendig trappen er bratt, noe som skyldes stor stigning og lite trinnflate. En bratt trapp gir mer krevende adkomst og øker risikoen for feiltråkk ved normal bruk.
Konsekvens/tiltak: Utformingen på den utvendige trappen bør vurderes nærmere, og eventuelle tiltak for å bedre brukssikkerheten bør gjennomføres. En bratt trapp med liten trinnflate gir økt risiko for fall og skader, spesielt ved glatt føre. Tiltak bør vurderes for å sikre trygg adkomst og redusere faren for ulykker.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19 mm høydeforskjell i stuen og ca. 6 mm på kjøkkenet. I underetasjen har jeg målt høydeforskjell i kjellerstuen og i boden. Målinger viser at det er ca 10 mm høydeforskjell i kjellerstuen og ca 14 mm på boden.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Målte høydeforskjeller kan medføre redusert bokomfort.

Stue Hovedetasje Pipe og ildsted øst
Vurdering av avvik: Røykrøret til vedovnen er løst og bør festes for å hindre røyklekkasje ved bruk av ildstedet.
Konsekvens/tiltak: Røykrøret til vedovnen må festes for å unngå risiko for røyklekkasje.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.
Vurdering av avvik: På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Tilfarergulvet på boden bør derfor inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle fuktrelaterte forhold på et tidlig stadie. Veggene er bygget opp med utforing, panel og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Det er registrert sprekk i betonggulvet på hobbyrommet. Det er påvist saltutslag på murvegg i garasjen, noe som kan skyldes fuktinntrenging fra grunnen, mangelfull drenering eller fuktvandring gjennom murkonstruksjonen. Saltutslag viser at muren er fuktbelastet og at fukt transporteres gjennom konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelser i gulvet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekkene øker i omfang eller endrer karakter. Saltutslag på grunnmur indikerer fukttilgang, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og potensielle følgeskader.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Døren til garasjen har skjevheter og tar i karmen.
Konsekvens/tiltak: Døren bør justeres for å hindre videre slitasje på karm og dørblad, samt for å sikre korrekt funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

Bad Hovedetasje Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjveggene, og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet. Vinduet må ikke utsettes for vann. Det er ikke montert bunnlist på baderomsplatene.
Konsekvens/tiltak: Vinduet må ikke utsettes for vann. Dusjveggene må benyttes for å begrense direkte vannsprut på vinduet. Dersom vinduet utsettes for vann, kan dette føre til fuktskader. Manglende bunnlist kan gi økt risiko for vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med membran og tettesjikt.

Bad Hovedetasje Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjellen fra

topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Avvik i høydeforskjellen øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom, med fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert sklisikkerhet på gulvet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Bad Hovedetasje Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Innebygd sisterne har ukjent utførelse, det kan derfor ikke bekreftes om installasjonen er utført vannskadesikkert. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen.
Konsekvens/tiltak: Innebygd sisterne med ukjent utførelse kan medføre at lekkasjer eller fukt forblir skjult og gir skade på tilstøtende konstruksjoner over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om løsningen er utført vannskadesikkert. Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasje, for å unngå at skjulte lekkasjer fører til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kjøkken Hovedetasje Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er sluk i gulvet under servantskapet. På grunn av vanskelig tilkomst er sluket ikke tilstrekkelig inspisert, og utførelsen er derfor ukjent. Det er registrert delaminering på benkeplaten som følge av fuktpåkjenninger fra oppvaskmaskinen.
Konsekvens/tiltak: Begrenset tilgang til sluket gjør at eventuelle avvik eller skader ikke kan utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales. Konsekvensen av utilstrekkelig inspeksjon er økt risiko for skjulte lekkasjer eller fuktskade. Delamineringen på benkeplaten gir redusert beskyttelse og kan føre til videre oppfukting og nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å utbedre skadet del av benkeplaten og samtidig vurdere tiltak som reduserer videre fuktbelastning fra oppvaskmaskinen.

Badstue Underetasje Badstuovn
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for badstuovnen er passert, noe som medfører økt risiko for feil eller redusert funksjon.
Konsekvens/tiltak: Den høye alderen på badstuovnen gir økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Det anbefales å følge med på ovnens funksjon og regne med reparasjon eller utskifting ved funksjonssvikt.

Kjølerom Underetasje Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det ble registrert utslag ved fuktsøk i gulvet i kjølerommet. Dette kan tyde på oppfukting i gulvkonstruksjonen og medfører risiko for fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslag i gulvet, og eventuelle skader må utbedres. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for utvikling av fuktskader og råte i gulvkonstruksjonen.

Kjølerom Underetasje Kjøleaggregat
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for utskifting eller reparasjon.
Konsekvens/tiltak: Den høye alderen på kjøleagregatet gir økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Det anbefales å følge med på aggregatets funksjon og påregne reparasjon eller utskifting ved funksjonssvikt.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobber vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system Rørkursene på rør-i-rør systemet i fordelerskapet er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring. Tettemuffer må monteres i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet for å hindre fuktinntrengning og eventuelle lekkasjer i konstruksjonen ved en lekkasje. Rørkursene i fordelerskapet bør merkes tydelig for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved reparasjoner eller utskiftninger.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er påvist vann rundt lufterør på kaldloftet, noe som kan skyldes kondensdannelse på røret eller utetthet ved gjennomføringen i taket. Fukt rundt gjennomføringer kan over tid gi oppfukting av tilstøtende materialer og skade på konstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft. Det er påvist avvik ved klamring av avløpsrør. Mangelfull klamring kan gi bevegelser i rørene og økt belastning på rørdeler og sammenføyninger.
Konsekvens/tiltak: Vannet rundt lufterøret på kaldloftet har ført til oppfukting av tilstøtende bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å fastslå om fukten skyldes kondens eller lekkasje fra takgjennomføringen, og for å avdekke eventuelle følgeskader. Kostnadsestimat for videre undersøkelser og utbedringer vedrørende lufteledninger er beskrevet i punktet takkonstruksjon/loft. Avviket ved klamring av avløpsrørene kan føre til økt belastning på rør og skjøter, med risiko for svikt eller lekkasjer. Det anbefales å utbedre innfestingen for å sikre tilfredsstillende understøttelse og redusere risikoen for følgeskader.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Ventilasjonskanal på kaldloftet mangler isolasjon. Det er registrert ubrukte ventilasjonskanaler på kaldloftet som fortsatt har forbindelse med luftelyren. Dette kan gi luftlekkasje,

kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonskanaler som ikke er i bruk bør fjernes, og gjenværende kanaler på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondens, varmetap og fuktbelastning i skjulte bygningsdeler. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for luftlekkasje, fuktskader og redusert energieffektivitet i konstruksjonen.

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

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare dreneringens tilstand og funksjon. Videre bør rom under terreng inspiseres jevnlig for å kunne avdekke eventuell svikt i dreneringen på et tidlig tidspunkt. Oppgradering eller utskifting av dreneringen bør vurderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Dårlig drenering kan over tid føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt negativ påvirkning på innemiljø.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er stedvis registrert riss i murpuss. Det var snø mot grunnmuren på befaringsdagen, noe som medførte begrenset inspeksjonsmulighet av muren.
Konsekvens/tiltak: Riss i murpuss bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner. Snø mot grunnmuren på befaringsdagen medførte at deler av muren ikke kunne kontrolleres. Ytterligere kontroll anbefales når forholdene ligger til rette for det, for å avdekke eventuelle skader, slitasje eller andre avvik som ikke var synlige ved befaringen.

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

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot boligen.

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

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Beskrivelse: Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Døren og ventilen mellom garasje og boenhet er ikke gasstett. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til altanen. Rekkverket på altanen har høyde under dagens krav, og åpningene i rekkverket er ikke i samsvar med dagens forskrifter. I innvendig trapp er åpningene mellom trinnene større enn dagens forskriftskrav. Også åpningene i rekkverket er større enn dagens krav, og rekkverkshøyden er lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Det mangler i tillegg håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Døren og ventilen mellom garasje og boenhet bør gjøres gasstette for å hindre spredning av eksosgasser og andre helsefarlige stoffer til boenheten, da dette utgjør en risiko for beboernes helse. Det må monteres rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til altanen, og rekkverket på altanen bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til høyde og åpninger.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk øker risikoen for fallulykker. I innvendig trapp bør åpningene mellom trinnene og i rekkverket reduseres til å oppfylle dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden bør økes. Det bør også monteres håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende eller utilstrekkelig sikring i trapp utgjør en betydelig fallrisiko, spesielt for barn og eldre. Radon aktsomhet: Selv om området er klassifisert med moderat til lav radonrisiko, medfører manglende radonmålinger usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmingssesongen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Overtagelse
Selger ønsker at overtakelse skjer etter 1. august 2026. Dato for overtakelse bestemmes etter nærmere avtale.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.
Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotopakke premium kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 118 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 24.03.26 revidert 29.04.26
Egenerklæringsskjema datert 19.02.26
Godkjente byggetegninger bolig datert 10.05.68 (korrigert: hhv. 24.10.72 og 21.06.73).
Godkjente byggetegninger utvidelse/tilbygg garasje datert 15.01.86

Byggemelding for dukkehus datert 28.06.93
Kartutsnitt
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 7. mai 2026

Ansvarlig megler
Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Megler 2
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99279290

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

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

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

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

Lensmannsjordet 18

Nabolaget Sjøvegan - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Salangen skole (1-10 kl.) 192 elever, 16 klasser	**6 min** 0.5 km
Sjøvegan videregående skole 330 elever	**5 min** 0.4 km

Offentlig transport

Tømmerneset Linje 120, 130, 333	**3 min** 0.3 km
Bardufoss lufthavn	**51 min**

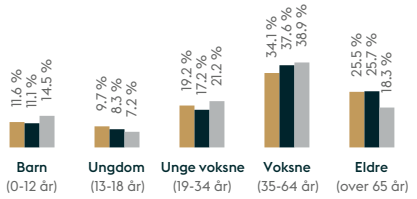
Barnehager

Salangen kommune Vasshaug barn... 73 barn	**13 min** 1 km

Dagligvare

Coop Extra Sjøvegan	**11 min**
Bunnpris Sjøvegan	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sjøvegan	755	411
Salangen kommune	2 087	1 228
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Lensmannsjordet balløkke	**2 min**
Salangen skole	**9 min**
Feel24 Bardu	**26 min**

«Flott område med fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lensmannsjordet 18, 9350 SJØVEGAN
SALANGEN kommune
gnr. 20, bnr. 327

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2078 **Eiendomsverdi ref nr:** ZQ1476

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Eier opplyser at taktekkingen er av metallplater med strøsteinsbelegg. Det er malte vindskiebord og bord i gesimser. Renner og nedløpsrør er av plast, utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående tømmermannskledning
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer, utført som saltak med diffusjonstett undertak.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stue og bakkeplan.
Det er benyttet glassfiber som tettesjikt. Tilfaregulv, dekke og rekkverk er av trekvalitet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Pipen mot vest har elementpipe med ildsted tilknyttet.
Pipen mot øst har elementpipe med ildsted tilknyttet.
Gulvet har belegg og er av betong, Gulvet på boden er tilfaregulv.
Veggene har panel og mur.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte heltredører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet i underetasjen har mur og våtromsplater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder badstu, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og to skyllekar. Stoppekran og varmtvannsbereder er plassert i rommet.

Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og malt panel i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger og baderomsinnredning med servant. Rommet har sluk i dusjhjørnet og ved servant. Fordelingsskap til rør-i-rør er plassert i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er innredet med wc og servant. Overflatene består av gulvbelegg på gulv og strie på vegger. Oppvarming skjer med stråleovn. Rommet har ventil i vegg for tilluft og avtrekk i vegg. Avtrekket er koblet til samme viftemotor som vaskerommet, med avkast ført over tak.
Badstuen i underetasjen er innredet med panel på vegger og i himling, og har vinylbelegg på gulvet. Rommet er utstyrt med badstueovn og ventiler for ventilasjon.

Kjølerommet i underetasjen har gulvbelegg på gulv og panel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med et eldre kjøleaggregat og er oppført vegg i vegg med badstuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, samt rør-i-rør-system på badet i 1. etasje og på kjøkkenet. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i vannfordelerskapet på badet. Vannstoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med mekanisk, periodevis avtrekk fra kjøkken og våtrom via vegg.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type, og det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Det er påvist bruk av knastepapp som fuktsikring.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	204 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

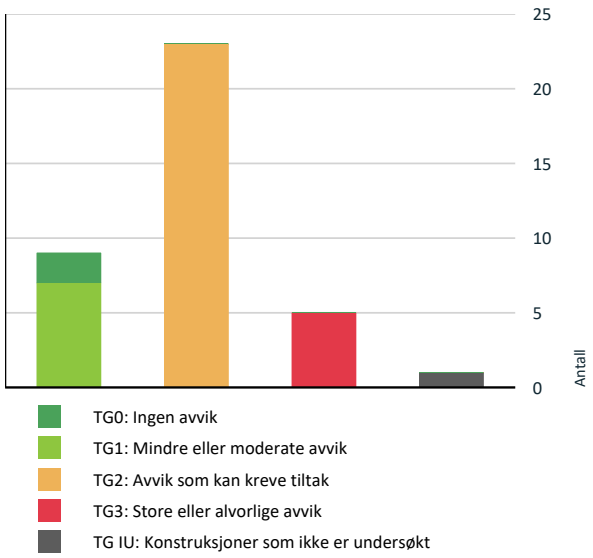
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.
Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

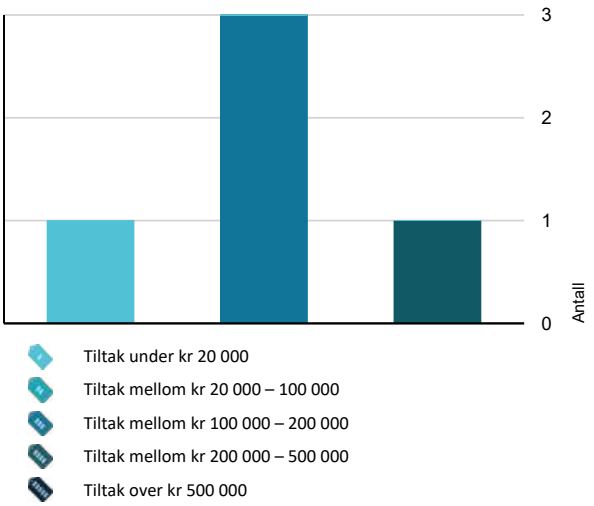
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Eli Schjølset Iversen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Lensmannsjordet 18, 9305 Sjøvegan . Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Vederlaget for oppdraget er avtalt og bekreftet i en ordrebekreftelse. BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -3°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er påvist punktering av dampsperre, og utette rørgjennomføringer. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Det er registrert utettheter i undertaket i gjennomføringer ved pipe, luftelyre og ventilasjonskanaler. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Pappkubbinger ved takfot er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert vann langs lufterøret til avløpssystemet og i tilstøtende konstruksjoner i etasjeskillet. Fuktmålinger på om lag 40 vektprosent viser at treverket under og ved røret er mettet med vann. Det er også registrert svertesopp, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for langvarig fuktbelastning. Skadeårsaken kan være lekkasje eller kondens knyttet til lufterøret, men dette kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Tettesjiktet er av glassfiber, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. På eldre tettesjikt av glassfiber øker risikoen for at materialet blir sprøtt og utvikler utettheter.

Det er ingen lufting i konstruksjonen og det er påvist råteskader i trefiberplate under tettesjiktet.

Det er påvist værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke på rekkverket, noe som kan skyldes alder, værpåvirkning og mangelfullt vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe mot vest Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist riss i murpuss på uvendig pipe.

Sotluke er plassert utendørs. Luken har ikke tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Dette øker risiko for brannspredning ved pipebrann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.
Vegger har plater, baderomsplater og murvegger.
Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning med de avvik jeg har påvist.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.
Overgang mellom gulv og vegg er ikke tett.

Sluk er plassert ca. midt på gulvet.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Rommet er ventilert med mekaniske vifter, der en er montert på vegg og en i tak. Takviften har lagerstøy.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Smøremembran med ukjent utførelse.
Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er montert uten bunnlist i våt sonene, noe som medfører at overgangen ikke er tett.
Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang.

Det er påvist at vedheften i fugemassen under baderomsplaten har stedvis sviktet, som kan skyldes aldring, bevegelser i underlaget eller mangelfull heft mot tilstøtende flater. Når fugemassen slipper under platen, blir overgangen mindre robust og mer utsatt for inntrenging av vann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Renner og nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Taket var snødekt på befaringstidspunktet, pipebeslag og takstige er ikke vurdert.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

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

Det er påvist værslitt overflatebehandling på fasaden som kan skyldes alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Overflatebehandlingen på karmer og listing i vinduene er værslitt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Utførelsen av beslag på ytterdøren medfører fare for vanninntrengning.

Fjærmekanismen i låsekassen til døren viser tegn til slitasje, dørhåndtaket har mye frigang.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Den utvendig trappen er bratt, noe som skyldes stor stigning og lite trinnflate. En bratt trapp gir mer krevende adkomst og øker risikoen for feiltråkk ved normal bruk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19 mm høydeforskjell i stuen og ca. 6 mm på kjøkkenet.

I underetasjen har jeg målt høydeforskjell i kjellerstuen og i boden. Målinger viser at det er ca 10 mm høydeforskjell i kjellerstuen og ca 14 mm på boden.

Innvendig > Pipe og ildsted øst Gå til side

Det er avvik:

Røykrøret til vedovnen er løst og bør festes for å hindre røyklekkasje ved bruk av ildstedet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Tilfaregulvet på boden bør derfor inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle fuktrelaterte forhold på et tidlig stadie.

Veggene er bygget opp med utforing, panel og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.
Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Det er registrert sprekk i betonggulvet på hobbyrommet.

Det er påvist saltutslag på murvegg i garasjen, noe som kan skyldes fuktinntrenging fra grunnen, mangelfull drenering eller fuktvandring gjennom murkonstruksjonen. Saltutslag viser at muren er fuktbelastet og at fukt transporteres gjennom konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Døren til garasjen har skjevheter og tar i karmen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobber vannledninger.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

Rørkursene på rør-i-rør systemet i fordelerskapet er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist vann rundt lufterør på kaldloftet, noe som kan skyldes kondensdannelse på røret eller utetthet ved gjennomføringen i taket. Fukt rundt gjennomføringer kan over tid gi oppfukting av tilstøtende materialer og skade på konstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft

Det er påvist avvik ved klamring av avløpsrør. Mangelfull klamring kan gi bevegelser i rørene og økt belastning på rørdeler og sammenføyninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonskanal på kaldloftet mangler isolasjon.
Det er registrert ubrukte ventilasjonskanaler på kaldloftet som fortsatt har forbindelse med luftelyren. Dette kan gi luftlekkasje, kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år.

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risiko for varmgang og brann.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss i murpuss.

Det var snø mot grunnmuren på befaringsdagen, noe som medførte begrenset inspeksjonsmulighet av muren.

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Badstuovn Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for badstuovnen er passert, noe som medfører økt risiko for feil eller redusert funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert utslag ved fuktsøk i gulvet i kjølerommet. Dette kan tyde på oppfukting i gulvkonstruksjonen og medfører risiko for fuktskader.

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Kjøleaggregat Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for utskifting eller reparasjon.

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

Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjveggene, og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet. Vinduet må ikke utsettes for vann.

Det er ikke montert bunnlist på baderomsplatene.

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

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Innebygd sisterne har ukjent utførelse, det kan derfor ikke bekreftes om installasjonen er utført vannskadesikkert.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen.

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

Det er avvik:

Det er sluk i gulvet under servantskapet. På grunn av vanskelig tilkomst er sluket ikke tilstrekkelig inspisert, og utførelsen er derfor ukjent.

Det er registrert delaminering på benkeplaten som følge av fuktpåkjenninger fra oppvaskmaskinen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Døren og ventilen mellom garasje og boenhet er ikke gasstett.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til altanen. Rekkverket på altanen har høyde under dagens krav, og åpningene i rekkverket er ikke i samsvar med dagens forskrifter.

I innvendig trapp er åpningene mellom trinnene større enn dagens forskriftskrav. Også åpningene i rekkverket er større enn dagens krav, og rekkverkshøyden er lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Det mangler i tillegg håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Varmepumpe	
1987	Tilbygg	Bygget ble utvidet med garasje og takoverbygg over garasjen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater med strøsteinsbelegg. Det er malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt taktekkingenes tilstand. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson når snøen er borte for en helhetlig vurdering.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, noe som innebærer økt sannsynlighet for vedlikehold. Det anbefales å følge med på taktekkingen og regne med fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør er av plast, utstyr på taket er av metall.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Renner og nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Nedløp er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Taket var snødekt på befaringstidspunktet, pipebeslag og takstige er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når renner og nedløp har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, kan det gi økt risiko for lekkasje eller vannpåkjenning mot fasade og grunnmur, med risiko for fuktskader. Det anbefales å følge med på tilstanden og regne med fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak.

Nedløp er ført under terreng og løsningens funksjon har ikke vært kontrollert eller testet. Feil eller lekkasjer i rør under tettenget kan gi økt belastning med vann mot grunnmur og terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare hvor vannet ledes og om løsningen fungerer som tiltenkt.

Det anbefales å kontrollere takstige og pipebeslag når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle mangler eller skader som kan påvirke funksjon og sikkerhet. Manglende eller utilstrekkelig funksjon kan medføre redusert sikkerhet ved ferdsel på tak samt økt risiko for vanninntrengning ved pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er påvist værslitt overflatebehandling på fasaden som kan skyldes alder, værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere musesperre for å hindre at gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

Fasaden bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot videre nedbrytning og forlenge levetiden, da værslitt overflate kan føre til råte og redusert levetid på kledningen.


Eksempel på værslitt overflatebehandling.


Det er ikke montert musesperre på fasaden.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer, utført som saltak med diffusjonstett undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet.
Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er påvist punktering av dampsperre, og utette rørgjennomføringer. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Det er registrert utettheter i undertaket i gjennomføringer ved pipe, luftelyre og ventilasjonskanaler. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Pappkubbinger ved takfot er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er registrert vann langs lufterøret til avløpssystemet og i tilstøtende konstruksjoner i etasjeskillet. Fuktmålinger på om lag 40 vektprosent viser at treverket under og ved røret er mettet med vann. Det er også registrert svertesopp, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for langvarig fuktbelastning. Skadeårsaken kan være lekkasje eller kondens knyttet til lufterøret, men dette kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utettheter i dampsperren og rørgjennomføringer bør utbedres for å hindre at fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondens- og fuktskader.

Utette gjennomføringer i undertaket ved pipe, luftelyre og ventilasjonskanaler må tettes for å forhindre vanninntrenging med påfølgende skader i takkonstruksjonen.

Deformerte pappkubbinger på takfoten bør rettes opp for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Den påviste vannpåvirkningen og svertesoppen ved lufterøret gir risiko skjulte fuktskader og nedbrytning i etasjeskillet. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avklare årsak, skadeomfang og om fukten har ført til skader i tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet er beregnet til utbedring av utettheter i undertaket og ytterligere undersøkelser vedrørende påvist vann ved lufterøret. Kostnadene vil kunne bli høyere dersom videre undersøkelser avdekker skjulte fuktskader, råteskader eller behov for mer omfattende utbedringer i etasjeskillet eller andre tilstøtende konstruksjoner.

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dempsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utett undertak.



Fuktmåling i treverk under lufterøret til kloakk.



Det er påvist vann ved lufterøret i etasjeskillet. .



Utett gjennomføring i undertaket.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Tilfeldig inspiserte vinduer viser datostemplinger fra byggeår og frem til 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Overflatebehandlingen på karmer og listing i vinduene er værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Karmene og listene bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader.



Eksempel på maling som flasser av vinduslist.



Utvendig listing støter mot beslaget.



Eksempel på overflatebehandling som flasser fra vinduskarm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Stempling i dørene viser at hovedytterdøren er fra 2000 og balkongdøren er fra 1988

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Utførelsen av beslag på ytterdøren medfører fare for vanninntrengning.

Fjærmekanismen i låsekassen til døren viser tegn til slitasje, dørhåndtaket har mye frigang.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Karmene og omrammingen bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og fuktskader.

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

Beslaget i underkant av ytterdøren bør utbedres slik at det gir tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrengning. Mangelfull beskyttelse kan føre til fuktopptak, råteskader og svekkelser i dørbladet samt i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger fuktskader i omkringliggende bygningsdeler.

Låsekassen og dørhåndtaket bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.



Dørhåndtaket har slitasje.



Utetthet ved beslaget der vann kan trenge inn i tilstøtende konstrusjon.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stue og bakkeplan.
Det er benyttet glassfiber som tettesjikt. Tilfaregulv, dekke og rekkverk er av trekvalitet.
Konstruksjonen er understøttet av garasjevegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjiktet er av glassfiber, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. På eldre tettesjikt av glassfiber øker risikoen for at materialet blir sprøtt og utvikler utettheter.

Det er ingen lufting i konstruksjonen og det er påvist råteskader i trefiberplate under tettesjiktet.

Det er påvist værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke på rekkverket, noe som kan skyldes alder, værpåvirkning og mangelfullt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettesjiktet av glassfiber har økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales nærmere vurdering og oppfølging for å avklare tettesjiktets funksjon og behov for tiltak før det oppstår skade.

Den manglende luftingen og de påviste råteskadene i trefiberplaten gir økt risiko for videre nedbrytning og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler. Det må gjennomføres videre undersøkelser og utbedring for å avklare skadeomfanget, stanse videre fuktpåvirkning.

Værslitt og oppspruket rekkverk gir økt risiko for videre nedbrytning og redusert levetid. Det anbefales vedlikehold med ny overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen av treverket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskade i trefiberplate under tettesjiktet.



Sprekker i rekkverket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjon til altanen fra bakkeplan.
Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den utvendig trappen er bratt, noe som skyldes stor stigning og lite trinnflate. En bratt trapp gir mer krevende adkomst og øker risikoen for feiltråkk ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utformingen på den utvendige trappen bør vurderes nærmere, og eventuelle tiltak for å bedre brukssikkerheten bør gjennomføres.
En bratt trapp med liten trinnflate gir økt risiko for fall og skader, spesielt ved glatt føre.
Tiltak bør vurderes for å sikre trygg adkomst og redusere faren for ulykker.



Trappen til altanen er bratt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og betong, fliser. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19 mm høydeforskjell i stuen og ca. 6 mm på kjøkkenet.

I underetasjen har jeg målt høydeforskjell i kjellerstuen og i boden. Målinger viser at det er ca 10 mm høydeforskjell i kjellerstuen og ca 14 mm på boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Pipe mot vest

Beskrivelse

Pipen mot vest har elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i kjellerstuen. Sotluken er plassert utendørs.
Eier opplyser at det er montert bryterstyrt vifte på pipehatt for å oppnå tilfredsstillende trekk, denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i murpuss på uvendig pipe.

Sotluke er plassert utendørs. Luken har ikke tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Dette øker risiko for brannspredning ved pipebrann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i murpussen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Det må etableres tilstrekkelig avstand til brennbart materiale for å redusere risikoen for brannspredning ved en pipebrann.
Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring av avstand til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avstand til brennbart matrialer er for liten.



Riss i utvendig murpuss.

TG 2 Pipe og ildsted øst

Beskrivelse

Pipen mot øst har elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen i 1. etasje. Sotluken er plassert i boden i underetasjen. Eier opplyser at ildstedet er byttet i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røykrøret til vedovnen er løst og bør festes for å hindre røyklekkasje ved bruk av ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røykrøret til vedovnen må festes for å unngå risiko for røyklekkasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og er av betong, Gulvet på boden er tilfarergulv. Veggene har panel og mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Tilfarergulvet på boden bør derfor inspiseres jevnlig for å avdekke eventuelle fuktrelaterte forhold på et tidlig stadie.

Veggene er bygget opp med utforing, panel og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.
Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Det er registrert sprekk i betonggulvet på hobbyrommet.

Det er påvist saltutslag på murvegg i garasjen, noe som kan skyldes fuktinntrenging fra grunnen, mangelfull drenering eller fuktvandring gjennom murkonstruksjonen. Saltutslag viser at muren er fuktbelastet og at fukt transporteres gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkdannelser i gulvet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekkene øker i omfang eller endrer karakter.

Saltutslag på grunnmur indikerer fukttilgang, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og potensielle følgeskader.



Fuktmåling.



Det er påvist bruk av plast.



Sprekk i betonggulvet på hobbyrommet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte heltredører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren til garasjen har skjevheter og tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør justeres for å hindre videre slitasje på karm og dørblad, samt for å sikre korrekt funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen har mur og våtromsplater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder badstu, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og to skyllekar. Stoppekran og varmtvannsbereder er plassert i rommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.
Vegger har plater, baderomsplater og murvegger.
Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning med de avvik jeg har påvist.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.
Overgang mellom gulv og vegg er ikke tett.

Sluk er plassert ca. midt på gulvet.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Rommet er ventilert med mekaniske vifter, der en er montert på vegg og en i tak. Takviften har lagerstøy.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk.



Utett rørgjennomføring.



Oversiktsbilde.



Utett overgang på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og malt panel i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger og baderomsinnredning med servant. Rommet har sluk i dusjhjørnet og ved servant. Fordelingsskap til rør-i-rør er plassert i rommet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjveggene, og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet. Vinduet må ikke utsettes for vann.

Det er ikke montert bunnlist på baderomsplatene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet må ikke utsettes for vann. Dusjveggene må benyttes for å begrense direkte vannsprut på vinduet. Dersom vinduet utsettes for vann, kan dette føre til fuktskader.

Manglende bunnlist kan gi økt risiko for vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med membran og tettesjikt.



Bunnlisten mangler.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har to sluker. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 27 mm fra topp flis ved dør til sluk i dusjhjørnet, og ca. 21 mm til sluk ved servant.

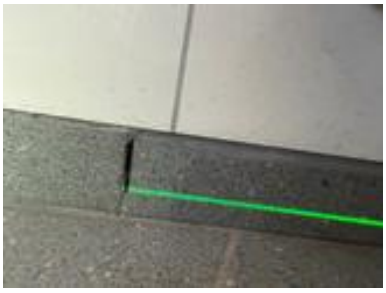
Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik i høydeforskjellen øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom, med fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert sklisikkerhet på gulvet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker i rommet. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Smøremembran med ukjent utførelse.
Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er montert uten bunnlist i våt sonene, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang.

Det er påvist at vedheften i fugemassen under baderomsplaten har stedvis sviktet, som kan skyldes aldring, bevegelser i underlaget eller mangelfull heft mot tilstøtende flater. Når fugemassen slipper under platen, blir overgangen mindre robust og mer utsatt for inntrenging av vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende bunnlist i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate medfører at overgangen ikke er tett. Dette kan føre til inntrengning av fukt bak baderomsplaten, med økt risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre forholdet, slik at overgangen får en korrekt løsning som reduserer risiko for fuktskader.

Sviktende vedheft i fugemassen under baderomsplaten gir en svakere avslutning i overgangen og øker risikoen for fuktskader ved vannpåkjenninger. Det anbefales å utbedre fugemassen for å gjenopprette en tett og mer robust overgang og for å redusere risiko for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på svikt i vedheften til fugemassen.



Plastsluk i dusjhjørnet.



Plastsluk ved servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innebygd sisterne har ukjent utførelse, det kan derfor ikke bekreftes om installasjonen er utført vannskadesikkert.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Innebygd sisterne med ukjent utførelse kan medføre at lekkasjer eller fukt forblir skjult og gir skade på tilstøtende konstruksjoner over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare om løsningen er utført vannskadesikkert. Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasje, for å unngå at skjulte lekkasjer fører til omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

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



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert sluk under servanskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sluk i gulvet under servantskapet. På grunn av vanskelig tilkomst er sluket ikke tilstrekkelig inspisert, og utførelsen er derfor ukjent.

Det er registrert delaminering på benkeplaten som følge av fuktpåkjenninger fra oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Begrenset tilgang til sluket gjør at eventuelle avvik eller skader ikke kan utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Konsekvensen av utilstrekkelig inspeksjon er økt risiko for skjulte lekkasjer eller fuktskade.

Delamineringen på benkeplaten gir redusert beskyttelse og kan føre til videre oppfukting og nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å utbedre skadet del av benkeplaten og samtidig vurdere tiltak som reduserer videre fuktbelastning fra oppvaskmaskinen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Det er montert sluk i gulvet under servantskapet.



Delaminering på benkeplate ved oppvaskmaskinen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut. Eier opplyser at ventilatoren er av nyere dato.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med wc og servant. Overflatene består av gulvbelegg på gulv og strie på vegger. Oppvarming skjer med stråleovn. Rommet har ventil i vegg for tilluft og avtrekk i vegg. Avtrekket er koblet til samme viftemotor som vaskerommet, med avkast ført over tak.



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badstuen i underetasjen er innredet med panel på vegger og i himling, og har vinylbelegg på gulvet. Rommet er utstyrt med badstueovn og ventiler for ventilasjon. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badstuen eller om utførelsen er i tråd med anbefalte løsninger. Dersom konstruksjonen ikke er korrekt oppbygget, kan dette medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Eier opplyser at det har vært brann i badstuen og at den ble bygget opp på nytt etter det. Årstall for dette er ikke kjent.



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Badstuovn

Beskrivelse

Badstuen i underetasjen er utstyrt med veggmontert elektrisk badstuovn av merket Tylö med innebygd styring for temperatur og tid. Ovnen er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for badstuovnen er passert, noe som medfører økt risiko for feil eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den høye alderen på badstuovnen gir økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Det anbefales å følge med på ovnens funksjon og regne med reparasjon eller utskifting ved funksjonssvikt.



Badstuovn.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet i underetasjen har vinylbelegg på gulvet og panel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med et eldre kjøleaggregat og er oppført vegg i vegg med badstuen. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av kjølerommet eller om utførelsen er i tråd med anbefalte løsninger. Kjølerom og badstue har svært ulike temperaturforhold under bruk, og konstruksjonen er derfor fuktteknisk krevende. Dersom oppbyggingen av konstruksjonen ikke har rett utførelse, kan det oppstå kondens, fuktpåvirkning og skader i tilstøtende og skjulte konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert utslag ved fuktsøk i gulvet i kjølerommet. Dette kan tyde på oppfukting i gulvkonstruksjonen og medfører risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslag i gulvet, og eventuelle skader må utbedres.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for utvikling av fuktskader og råte i gulvkonstruksjonen.



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Kjøleaggregat

Beskrivelse

I kjølerommet er det montert et eldre kjøleaggregat med vifte, kjølebatteri, kompressor og synlige kulderør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for utskifting eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den høye alderen på kjøleagregatet gir økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt. Det anbefales å følge med på aggregatets funksjon og påregne reparasjon eller utskifting ved funksjonssvikt.



Oversiktsbilde av kjølesystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, samt rør-i-rør-system på badet i 1. etasje og på kjøkkenet. Rør-i-rør-systemet er besiktiget i vannfordelerskapet på badet. Vannstoppekran er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobber vannledninger.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

Rørkursene på rør-i-rør systemet i fordelerskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Tettemuffer må monteres i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet for å hindre fuktinntrengning og eventuelle lekkasjer i konstruksjonen ved en lekkasje.

Rørkursene i fordelerskapet bør merkes tydelig for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold, samt redusere risikoen for feil ved reparasjoner eller utskiftninger.



Oversiktsbilde rørskap.



Det mangler tettemuffer.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist vann rundt lufterør på kaldloftet, noe som kan skyldes kondensdannelse på røret eller utetthet ved gjennomføringen i taket. Fukt rundt gjennomføringer kan over tid gi oppfukting av tilstøtende materialer og skade på konstruksjonen. Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft

Det er påvist avvik ved klamring av avløpsrør. Mangelfull klamring kan gi bevegelser i rørene og økt belastning på rørdeler og sammenføyninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannet rundt lufterøret på kaldloftet har ført til oppfukting av tilstøtende bygningsdeler. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å fastslå om fukten skyldes kondens eller lekkasje fra takgjennomføringen, og for å avdekke eventuelle følgeskader. Kostnadsestimat for videre undersøkelser og utbedringer vedrørende lufteledninger er beskrevet i punktet takkonstruksjon/loft.

Avviket ved klamring av avløpsrørene kan føre til økt belastning på rør og skjøter, med risiko for svikt eller lekkasjer. Det anbefales å utbedre innfestingen for å sikre tilfredsstillende understøttelse og redusere risikoen for følgeskader.

Tilstandsrapport



Det er påvist fukt langs lufteledningen.



Rørbendet som kommer ut av etasjeskillet er ikke klamret.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, kombinert med mekanisk, periodevis avtrekk fra kjøkken og våtrom via vegg. Vaskerommet har mekanisk vifte med avkast over tak. Eier opplyser at tidligere ventilasjonskanaler fra badet i 1. etasje og kjøkkenet også var ført over tak, men at disse er tatt ut av bruk og erstattet med mekaniske veggvifter. De tidligere ventilasjonsføringene er fortsatt liggende i bygningskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonskanal på kaldloftet mangler isolasjon.
Det er registrert ubrukte ventilasjonskanaler på kaldloftet som fortsatt har forbindelse med luftelyren. Dette kan gi luftlekkasje, kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonskanaler som ikke er i bruk bør fjernes, og gjenværende kanaler på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondens, varmetap og fuktbelastning i skjulte bygningsdeler.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt risiko for luftlekkasje, fuktskader og redusert energieffektivitet i konstruksjonen.



Ventilasjonskanal på kaldloftet mangler isolasjon.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år.

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Elektrisk tilkobling.

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

Sikringsskap er plassert i vindfang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975 Byggeåret

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   I forbindelse med oppgradering av kjøkken og renovering av bad var det elektriske gjort av elektriker og ble innhentet gjennom Wado DA. Eier er usikker på om det foreligger samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Løs ledning.



Oversiktsbilde.



Stikkontakt ved sluk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type, og det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Det er påvist bruk av knastepapp som fuktsikring.

På oppføringstidspunktet var det vanlig å etablere drenering ved bruk av drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur, samt montering av knastepapp mot grunnmuren for å hindre kapillærsug.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare dreneringens tilstand og funksjon. Videre bør rom under terreng inspiseres jevnlig for å kunne avdekke eventuell svikt i dreneringen på et tidlig tidspunkt. Oppgradering eller utskifting av dreneringen bør vurderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Dårlig drenering kan over tid føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt negativ påvirkning på innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis registrert riss i murpuss.

Det var snø mot grunnmuren på befaringsdagen, noe som medførte begrenset inspeksjonsmulighet av muren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss i murpuss bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner.

Snø mot grunnmuren på befaringsdagen medførte at deler av muren ikke kunne kontrolleres. Ytterligere kontroll anbefales når forholdene ligger til rette for det, for å avdekke eventuelle skader, slitasje eller andre avvik som ikke var synlige ved befaringen.



Eksempel på riss i murpuss.



Eksempel på riss i murpuss.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot boligen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

Døren og ventilen mellom garasje og boenhet er ikke gasstett.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til altanen. Rekkverket på altanen har høyde under dagens krav, og åpningene i rekkverket er ikke i samsvar med dagens forskrifter.

I innvendig trapp er åpningene mellom trinnene større enn dagens forskriftskrav. Også åpningene i rekkverket er større enn dagens krav, og rekkverkshøyden er lavere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Det mangler i tillegg håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Døren og ventilen mellom garasje og boenhet bør gjøres gasstette for å hindre spredning av eksosgasser og andre helsefarlige stoffer til boenheten, da dette utgjør en risiko for beboernes helse.

Det må monteres rekkverk på utvendig trapp fra bakkeplan til altanen, og rekkverket på altanen bør oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til høyde og åpninger. Manglende eller utilstrekkelig rekkverk øker risikoen for fallulykker.

I innvendig trapp bør åpningene mellom trinnene og i rekkverket reduseres til å oppfylle dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyden bør økes. Det bør også monteres håndløper på vegg i trappeløpet. Manglende eller utilstrekkelig sikring i trapp utgjør en betydelig fallrisiko, spesielt for barn og eldre.

Radon aktsomhet:
Selv om området er klassifisert med moderat til lav radonrisiko, medfører manglende radonmålinger usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmingssesongen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

204 m²/204 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Stuer, Toalettrom, Vaskerom, Badstue, 2 Bod, Kjølerom, Hobbyrom, Garasje, 4 Soverom, Gang, Bad, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandberganveien 21 ,9350 SJØVEGAN 195 m² 1989 4 sov		3 490 000	**3 290 000**		3 290 000	**16 872**
2	Gudalsveien 2 ,9350 SJØVEGAN 191 m² 1947 4 sov	14-04-2024	4 100 000	**3 400 000**		3 400 000	**16 832**
3	St. Hansveien 64 ,9350 SJØVEGAN 188 m² 1982 2 sov	16-02-2026	2 490 000	**3 100 000**		3 100 000	**16 489**
4	Idrettsveien 7 ,9350 SJØVEGAN 177 m² 1954 3 sov	14-12-2021	1 950 000	**2 750 000**		2 750 000	**15 193**
5	Heiaveien 14 ,9350 SJØVEGAN 117 m² 1952 4 sov	21-07-2020	1 700 000	**1 500 000**		1 500 000	**12 821**
6	Ryeveien 1 ,9350 SJØVEGAN 143 m² 1923 5 sov	13-08-2020	2 000 000	**1 800 000**		1 800 000	**12 587**
7	Kistefossveien 1866 ,9350 SJØVEGAN 163 m² 1970 4 sov	17-12-2025	1 650 000	**2 000 000**		2 000 000	**11 494**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.		27 584
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**27 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 700 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	112			112	
1. etasje	92			92	39
SUM	**204**				**39**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, stue, toalettrom, vaskerom, badstue, bod, kjølerom, hobbyrom, garasje, soverom, bod 2		
1. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.
Det er avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Eli Schjølset Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5522 SALANGEN	20	327		0	711 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lensmannsjordet 18

Hjemmelshaver
Iversen Eli Schjølset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjøvegan er et tettsted og administrasjonssenteret i Salangen kommune i Troms. Tettstedet har 812 innbyggere per 1. januar 2025. Sjøvegan ligger ved Sagfjorden, den innerste delen av fjorden Salangen.
En kan komme til Sjøvegan via riksveg 84, som fører sørover til Lavangen og nordover til Sørreisa, eller riksveg 851, som forbinder Sjøvegan med E6. En kan også ta hurtigbåt fra Harstad til Salangsverket eller komme via Elvenes flyplass. Det er ellers flere småbåthavner og kaier.
Sjøvegan er skole- og handelsenteret i kommunen, med barneskole, ungdomsskole, videregående skole, senter for videreutdanning, barnehage, kommunehus, kulturhus, helsesenter, tannlege, psykiatrisk poliklinikk og mer. Salangen IF har idrettsanlegg i Sjøvegan. Salangen kirke fra 1981 ligger i Sjøvegan.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kommunen opplyser at det er kommunalt avløp. Eier opplyser at det er septiktank på eiendommen som tømmes av kommunen.
Det opplyses at eiendommen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden nasjonal kartlegging av private avløpsanlegg. Vi er ikke kjent med kartleggingen av denne eiendommen, men det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	07.04.2026	
3	29.04.2026	Det er gjort mindre språklige endringer

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZQ1476

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
28-0012/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lensmannsjordet 18, 9350 SJØVEGAN

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Eli Schjølset Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juni 1984

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: 4120216
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert av WABO DA i 2016. På vaskerommet er det etterisolert på en vegg samt skiftet ut et vindu. Dette ble gjort av en snekker.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort i forbindelse med totalrenoveringen i 2016, her ble det også satt inn en ekstra sluk under baderomsinnredningen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon på totalrenoveringen av badet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn, muren ble i denne forbindelse endret for å få det godkjent. Gjort av Wabo Da. Taket ble byttet og bygget ut i 1997. Det ble lagt sandblåst dekra, samt stige/trinn opp til pipe på tak. Garasje ble bygget ved siden av huset, hvor det da ble utvidet veranda utover taket på garasjen på midten av 90- tallet.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble lagt vortepapp og gravet opp på egeninnsats på slutten av 80- tallet.

---

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: I forbindelse med oppgradering av kjøkken og totalrenovering av bad var det elektriske, gjort av elektriker og ble innhentet gjennom Wado DA. Er usikker på om det foreligger samsvarserklæring. Det er installert varmepumpe, som ble gjort av elektriker. Husker ikke hvem som gjorde arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det har vært regelmessig kontrollert fra kraftsforsyningen, husker ikke når siste kontroll ble gjennomført.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Reduksjonsventil for vanninntaket har blitt skiftet ble gjort etter oppussing av bad. Utvendig hovedkran inn til huset, ble skiftet i forbindelse med en mindre vannlekasje pga en svakhet i kranen. Det er lagt inn sluk i benk under/ved siden av oppvaskmaskinen, gjort av Wado as.

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Garasjen ble bygget ut av min mann på slutten av 80-tallet. Jeg kjenner ikke til forhold rundt denne byggeprosessen da det var han som hadde ansvar for dette.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en septiktank på eiendommen, men denne tømmes av kommunen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr. Ventilasjon har blitt oppgradert, mekanisk avtrekk som går rett ut fra vegg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vanlig vedlikehold.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? På midten av 90-tallet ble det gjort en måling. Det ble ikke funnet noe utslag da, men jeg har ikke dokumentasjon på det.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

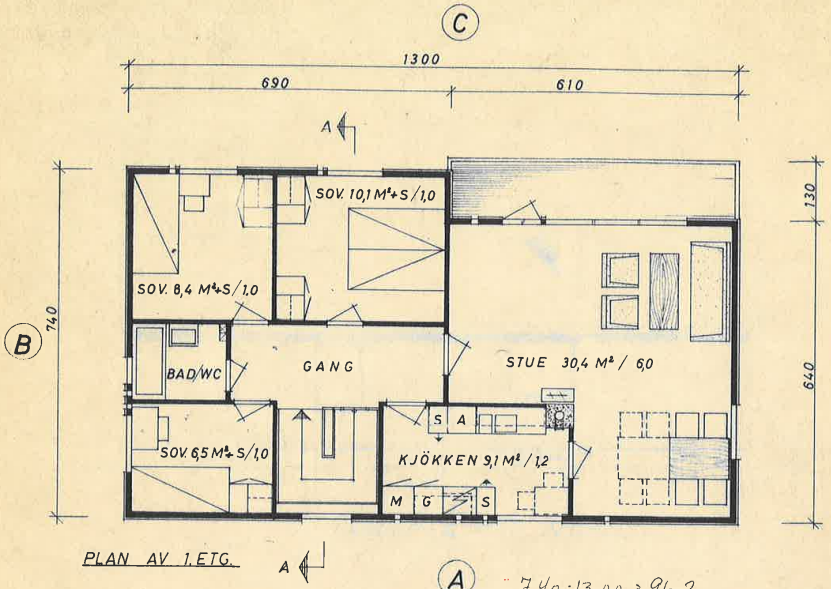
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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

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

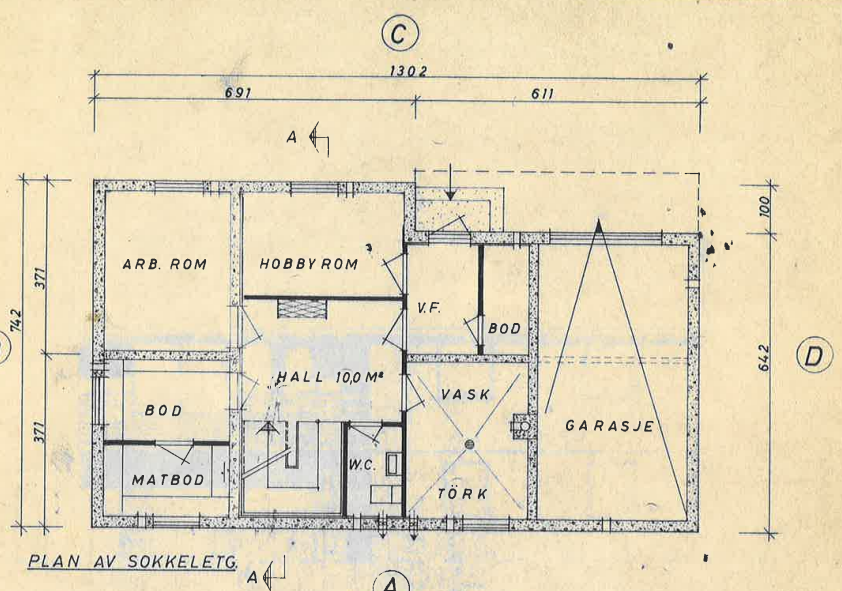
Oppdragsnummer: 28-0012/26

1

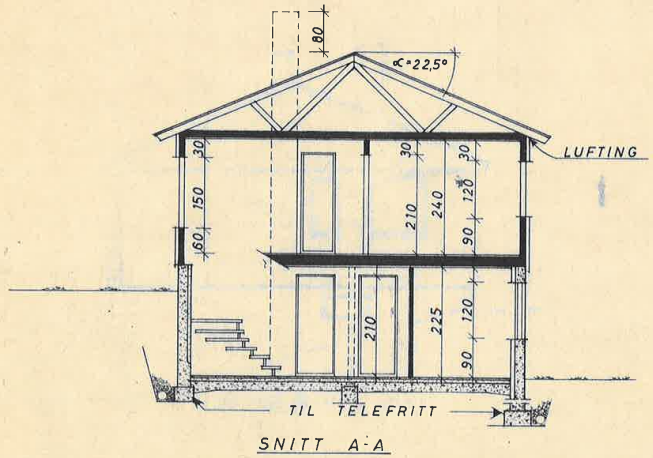


PLAN AV 1. ETG.

7,40 · 13,00 = 96,2
÷ 6,10 · 1,3 = 7,9
88,3



PLAN AV SOKKELETG.



SNITT A-A

KLESBOD I KJELLER ISOLERES OG VENTILERES MOT KONDENS.

96,2 m²
87

Byggematerialer aksjeselskap Finnsnes

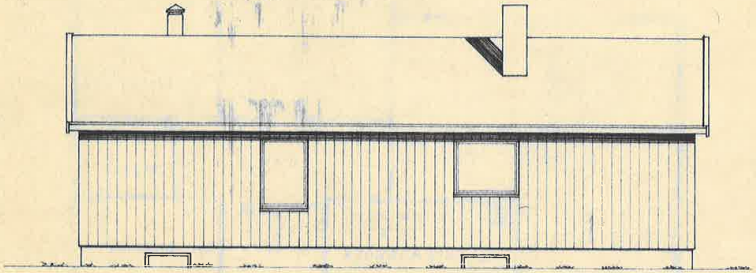
OBS! UNNGÅ FEIL!
Alt arbeid skal utføres i h.h. til arbeidstegn. i mål 1:50

BYGGHERRE: STEIN SKAFLE, 9350 SJØVEGAN

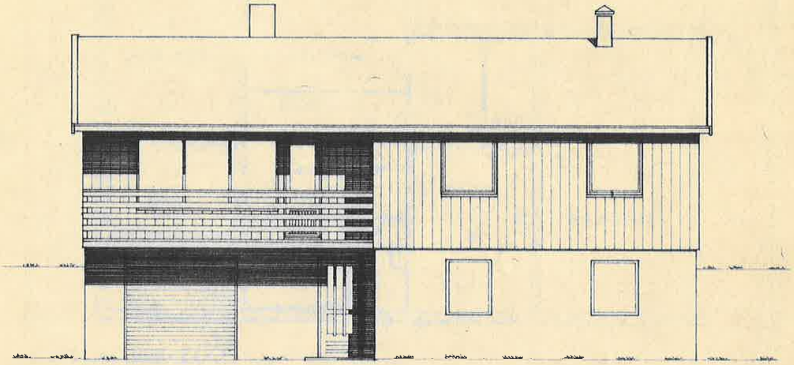
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.

NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

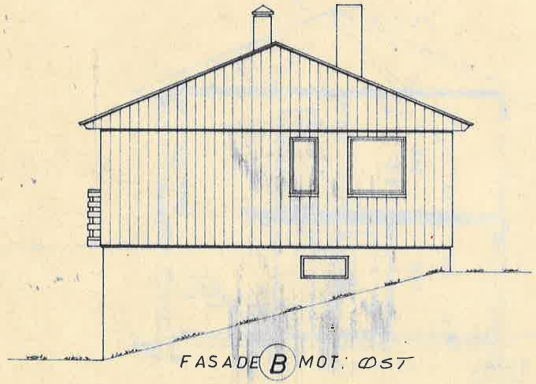
Type 251-B
Mål. 1 : 100
Boligtl. 850 m2
Tegn. 10-5-68 HEK
Korr. 24-10-72
21-6-73



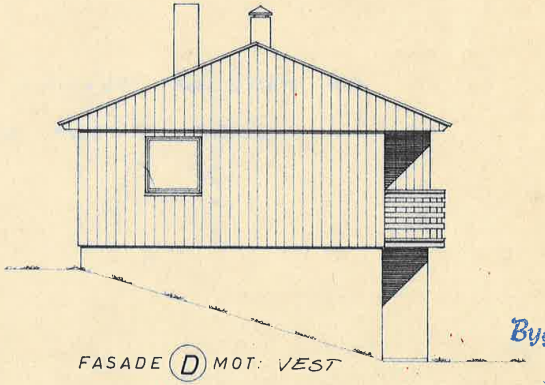
FASADE (A) MOT: NORD



FASADE (C) MOT: SØR



FASADE (B) MOT: ØST



FASADE (D) MOT: VEST

Byggemateriater
aksjeselskap
Finnsnes

BYGGHERRE: STEIN SKAFLE, 9350 SJØVEGAN.

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



NORDKALOTT-HUS

TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

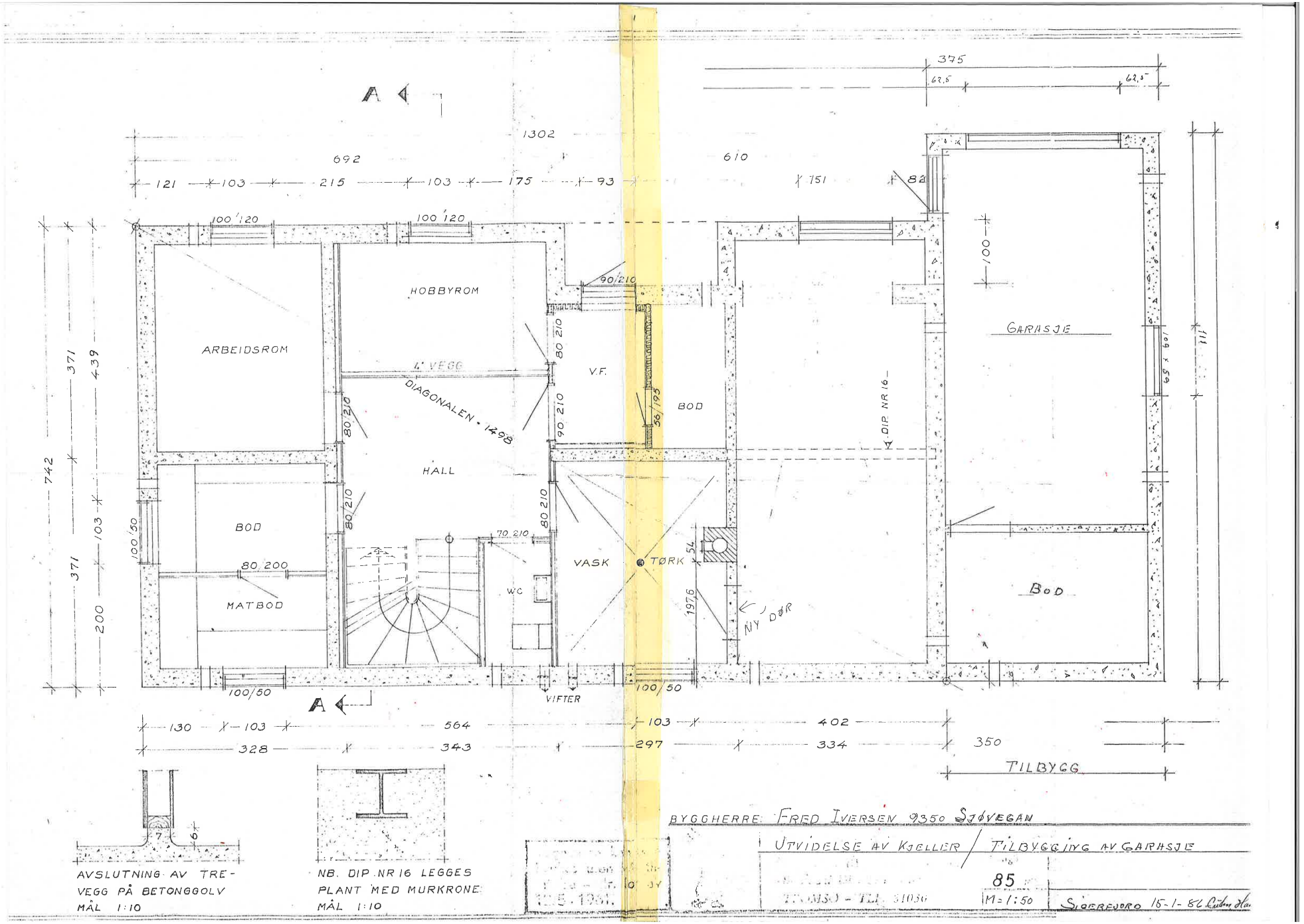
Type 251-B

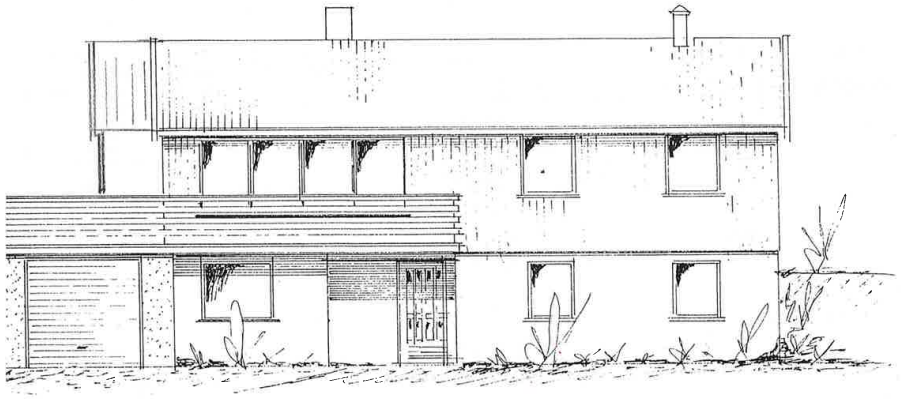
Målt. 1 : 100

Boligfl. 85,0 m2

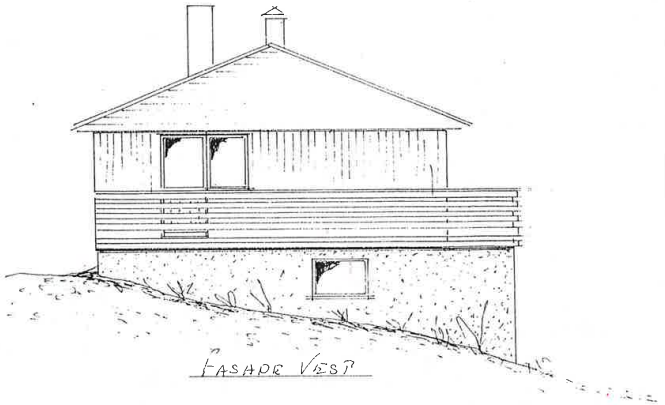
Tegn. 10-5-68 HEK

Korr. 24-10-72
21-6-73


A
A
1302
692
610
375
62,5
62,5
121
103
215
103
175
93
751
82
742
371
371
439
103
200
100/120
100/120
HOBBYROM
ARBEIDSROM
4. VEGG
DIAGONALEN = 1498
80/210
80/210
80/210
90/210
V.F.
BOD
36/195
DIP NR 16
GARASJE
100
65 x 60
111
HALL
BOD
80/210
80/210
80/210
70/210
100/50
80/200
MATBOD
VASK
TØRK
54
W.C
1976
NY DØR
BOD
100/50
100/50
VIFTER
130
103
564
103
402
328
343
297
334
350
TILBYGG
AVSLUTNING AV TRE-VEGG PÅ BETONGGOLV
MÅL 1:10
NB. DIP NR 16 LEGGES PLANT MED MURKRONE
MÅL 1:10
BYGGHERRE FRED IVERSEN 9350 SJØVEGAN
UTVIDELSE AV KJELLER / TILBYGG ING AV GARASJE
85
M = 1:50
SIGERFJORD 15-1-85



FASADE SØR



FASADE VEST

BYGGHERRE: FRED IVERSEN, 9350 SJØVEGAN.

ENDRING AV FASADE. TREKKE TAKET

160 cm UT OVER VERANDA.

HOVEDUTVALG FOR KOMMUNALTEKNISKE TJENESTER Saksframlegg/Innstilling
9350 SJØVEGAN

Ark. nr.:	Saksnummer:	Møtedato:	Saksbehandler:
	B.SAK 37/87	18.03.87	RG/hl

FRED IVERSEN, SJØVEGAN - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE

Framlagt: Søknad av 19/2-87.
Tegning.
Situasjonsplan.
Kvittering for nabovarsel, dat. 2/3-87.
Søknad om ansv.rett for Fred Iversen.

Forslag til vedtak: "Byggetillatelse innvilges som omsøkt.
Ansvarshavende godkjennes."

Dersom dekke over garasjen ikke er av betong - må himlingen i garasjen kles med brannherdige plater."

Enst.

9350 Sjøvegan 23.03.87.

Rett utskrift bekreftes:

Hjørdis Larssen

Hjørdis Larssen

Utskrift til:
Fred Iversen, 9350 Sjøvegan.

SALANGEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

DELEGASJONSSAK NR. 0011/00

[redacted]

9350 SJØVEGAN

Journalnr.
04694/93

Dato:28.06.93

ADMINISTRATIV GODKJENNING AV BYGGEMELDING FOR EIENDOM GNR. 20, BNR. 327 - OPPFØRING AV DUKKESTUE

Vi viser til deres søknad av 10.05.93.

Administrativ godkjenning utstedes herved, den 28.06.93, av bygningssjefen i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2., samt kommunestyrets vedtak 79/91.

Eventuelle vilkår kan påklages i medhold til § 15 i plan- og bygningsloven og § 27 i forvaltningsloven.

Merknader/vilkår:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og dette godkjenningsbrevet skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Godkjenningen taper sin gyldighet hvis ikke arbeidet er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- bygningen eller del av den må ikke taes i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.

[redacted]
tekn.sjef

Statens vegvesen
Troms

Vår saksbehandler
[redacted]
Vår dato
1993-06-23
Vårt ark. nr.
771.23

Innvalgsnr
083 17102
Vår referanse
93/2029-1
Deres referanse

SALANGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 25.06.93
Ark./Jnr.: 04694
Saksbeh.: T.R.

Salangen kommune
Teknisk utvalg
9350 SJØVEGAN

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR OPPFØRING AV DUKKESTUE VED RIKSVEG 84 EIENDOMMEN 20/327 I SALANGEN KOMMUNE

Vi viser til brev av 19.05.93.

Statens vegvesen vil ikke motsette seg at det gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan for oppføring av dukkestue som planlagt.

Med hilsen

[redacted]
overingeniør

[redacted]
konsulent

Gjenpart: Statens vegvesen Troms, Bardu vegstasjon, 9250 Bardu
" Fred Iversen, 9350 Sjøvegan

Postadresse 9005 Tromsø | Kontoradresse Mellomvegen 40 | Telefon 083 17 000 | Telefax 083 17 666 | Postgiro 0809 504 1702 | Bankgiro 0632.05.70237

Sak.nr.: 0049/93
J. nr.: 03821/93
Ark.nr.: MP

SALANGEN KOMMUNE

M Ø T E B O K

Saknummer	Utvalg	Møtedato	Avd/Saksb
0049/93	TEKNISK UTVALG	19.05.93	TEK/RG

[redacted], SJØVEGAN - SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV DUKKESTUE, GNR.20, BNR. 327 SAMT SØKNAD OM DISPENSASJON FOR AVSTAND 11 M FRA RV. 84

Framlagt: Søknad av 10/3-93.
Tegning.
Situasjonsplan.
Kvittering for nabovarsel, dat. 10/5-93.

Dukkehusets beliggenhet er ca. 11 m fra midtlinje av Rv.84. Da det for omsøkte eiendom er 20 meters byggelinje, vil dukkehuset bli liggende 9 meter utafor byggelinjen.

Jeg vil foreslå at saken fremmes i medhold av bygningslovens paragraf 7 - dispensasjon.
...

VEDTAK:

"1. Salangen bygningsråd anbefaler dispensasjon fra reguleringsplan etter bygningslovens paragraf 7 for oppføring av dukkehus.

2. Vegsjefens godkjenning innhentes før saken fremmes for kommunestyret/fylkesmannen."

Enst.

9350 Sjøvegan 25.05.93

Rett utskrift bekreftes:

[redacted]

Utskrift til:
Statens Vegvesen, 9250 Bardu
[redacted]



Senterposisjon: 614734.17, 7642662.2
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 25.02.2026

0 5 10 15 20m

Kartverket

- **Gjeldende regulering med bestemmelser:**

Lennsmannsjorda (1975)

https://arealplaner.no/salangen5522/arealplaner/2?knr=5522&gnr=20&bnr=327&teigid=240294284



Vei regulert vest for bolig (Tilknytting Heiaveien) er ikke blitt realisert, og vil nok ikke bli det.

- **Vei, vannforsyning og avløpsforhold:**
  Kommunalt vann og avløp.



enova

Energiattest



Adresse **Lensmannsjordet 18, 9350 SJØVEGAN**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288498**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191338499**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **327**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **204,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **204,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **188,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 494 kWh**



Lensmannsjordet 18, 9350 SJØVEGAN

Detaljering

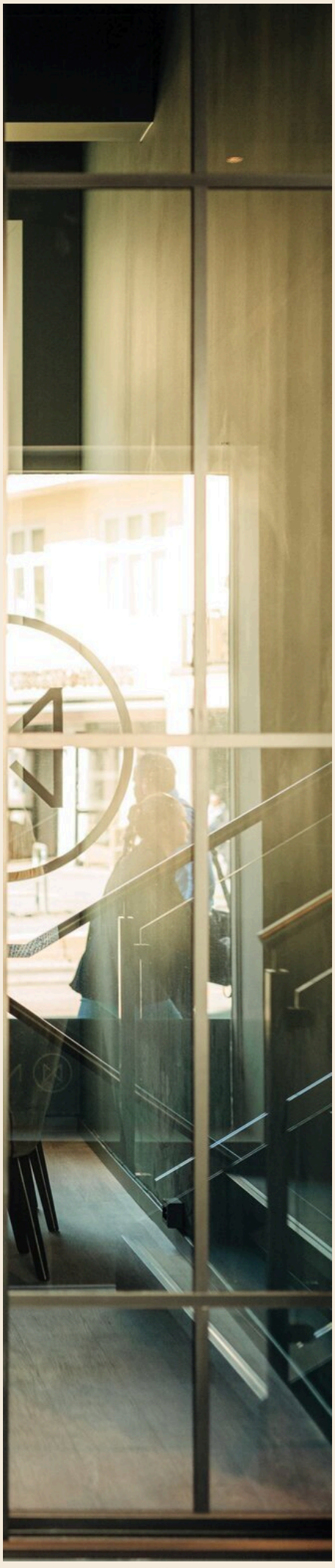
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

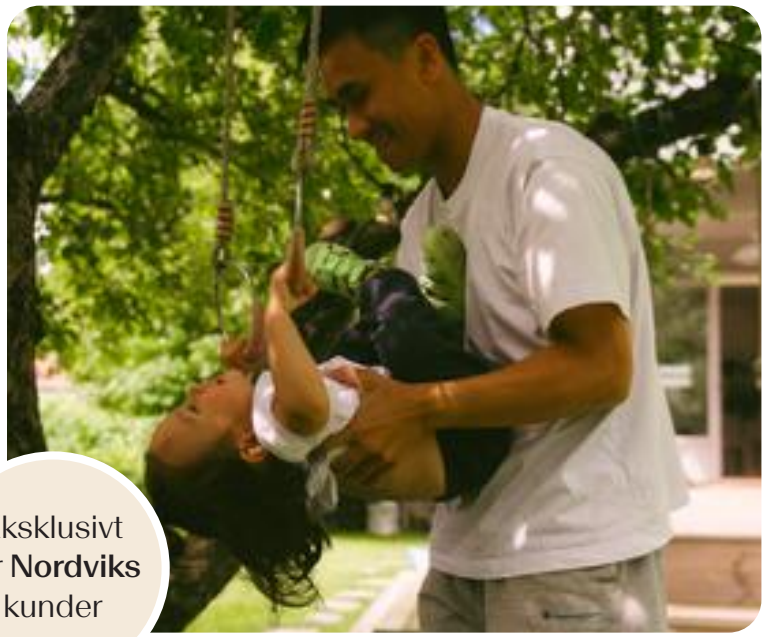


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0012/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lensmannsjordet 18 9350 SJØVEGAN
Matrikkel: Gnr 20, bnr 327 (ideell andel 1/1) i Salangen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Amanda Smaadal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Finnsnes
a.smaadal@nordvikbolig.no
992 79 290

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