

Nyvenget 14



Velkommen til

Nyvenget 14



Salgsoppgaven produsert 18. april 2025

Lenvik

FINNSNES - Totalrenoveringsobjekt på sentral tomt!

Prisantydning	1 150 000,-
Omkostninger	30 100,-
Totalpris	1 180 100,-
BRA-i	153 kvm
Totalt BRA	165 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1956
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nyvenget 14, her presentert av Nordvik Finnsnes!
- På sentral selveid tomt med flott utsikt og gangavstand til det meste, kan du nå sikre deg ditt neste prosjekt. Boligen er svært nedslitt og har behov for total renovering både innvendig og utvendig samt en del arbeid på tomt. Alternativt kan eiendommen vurderes som rivningsobjekt og nybygg av bolig.

- Dette prosjektet en fin mulighet for deg som som ønsker deg et prosjekt med stort potensiale!

Arealer og innhold

BRA-i:	153 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	165 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Areal-Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Vaskerom, vindfang, 2 boder, hobbyrom, gang
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, vindfang, bod
Total BRA: 54 kvm.
TBA: Terrasse- og balkongareal er ikke oppmålt av takstmannen

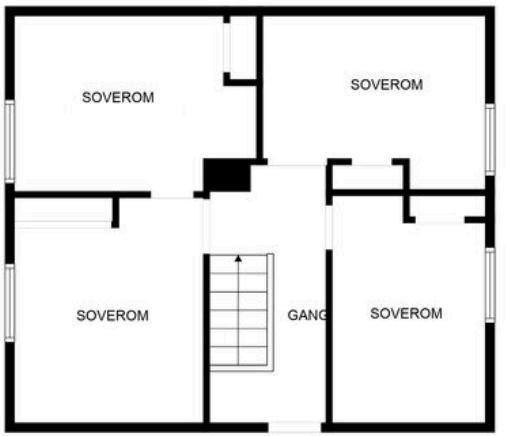
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. 4 soverom, gang
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Utebod
Total BRA: 12 kvm.

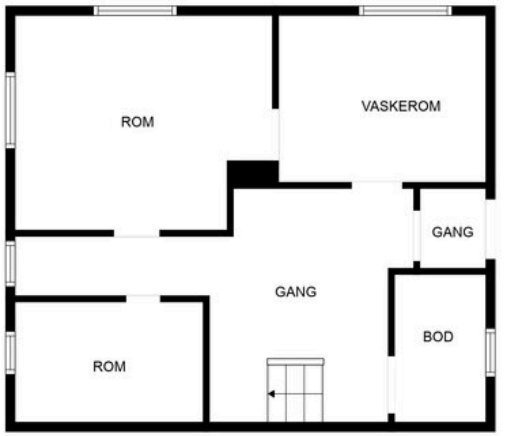
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger. Megler har under punktet "brukstillatelse/ferdigattest" redegjort nærmere for dagens bruk opp mot byggegodkjenninher.



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

Plantegninger over boligens etasjer









Informasjon

Nyvenget 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0014/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nyvenget 14, 9300 FINNSNES
Gnr 44, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Guttorm-Hugo Mikalsens dødsbo

Kjøpesum og omkostninger
1 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
28 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
30 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
49 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 180 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 199 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
4 soverom på loft.
Ifølge tilstandsrapporten tilfredstiller ikke vinduene på soverommene dagens krav til rømningsvei.

Arealer
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Vaskerom, vindfang, 2 boder, hobbyrom, gang
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, vindfang, bod
Total BRA: 54 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. 4 soverom, gang
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod
Total BRA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjennninger og har følgende merknader:
Takhøyden i underetasjen er ca 2.27 meter. Takhøyden i 1. etasje er ca 2.42 meter.

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Det er ingen ferdigattest for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent Underetasjen: Det er bygd vindfang ved kjellerdøren. 1. etasje: Dsip.rom blir benyttet til bad. Det er ikke gang ved trappen. Trappen er bygget om til vindfang. Loftet: plasseringen av en vegg er ikke i samsvar med tegninger. Vinduene på soverommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei.

Ikke målbare arealer:
Utvendig veranda på hovedplan er ikke oppmålt av takstmannen

Solforhold

Gode solforhold på morgen, dagtid og ettermiddag.

Innhold

Enebolig over 3 plan med kjeller, hovedplan og loft samt frittstående utebod.

I kjeller er det vaskerom, hobbyrom og boder.
Hovedplan med kjøkken, gang, VF, bad og bod. Tilgang på veranda på hovedplan med utvendig adkomst.
Loft med soverom og gang og takoverbygget veranda.
Overbygget veranda over inngangsparti og veranda beliggende på siden av boligen på hovedplan.

Standard

Boligen er i svært dårlig forfatning og har behov for totalrenovering. Strøm og vann er frakoblet og har vært frakoblet en tid. Det har derfor ikke vært mulig for takstmannen å funksjonsteste disse og man kan derfor ikke utelukke at det ikke fungerer, eller at det kan være sprukne vannrør som kan medføre lekkasje. Det er sannsynligvis nedgravd oljetank på eiendommen på ukjent sted. Det er pålegg om fjerning av slike tanker og dette kan medføre forurensing i grunnen som evt. kjøper må ta ansvar for.
Boligen bærer preg av dårlig renhold/dyrehold over tid og har noe vond lukt. Det kan bli nødvendig med profesjonell rengjøring og evt. ozonbehandling for dersom man skal beholde overflatematerialer.

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

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering

Parkering på egen grunn

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

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.

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

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking TG3:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget 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.

Nedløp og beslag TG3:
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjon TG3:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2: Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som med taktro av trobord med diffusjonstett undertak.

Vinduer TG3:
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduene er fra varierende årstall.

Dører TG3:

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Altan med adkomst fra loftet TG3:
Altan med adkomst fra gangen på loftet. Det er benyttet takfolie av asfalt til tettesjikt. Rekkverk av malt trekvalitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG3:
Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke på altanen. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Utvendige trapper TG2:
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av impregnert material.

Innvendig:

Overflater TG3:
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon TG2:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted TG3:
Boligen har mursteinspipe, to vedovner og sotluke.

Rom Under Terreng TG3:
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i fra hobbyrom mot terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

Innvendige trapper TG2:
Boligen har tretrapper

Innvendige dører TG3:
Innvendig har boligen glatte og profilerte dører.

Vaskerom kjeller TG3:
Vaskerommet har mur og trepanel på veggene, betong på gulvet og trepanel i taket. Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG3:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 1. etg. TG3:
Badet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er utetthet i gulvbelegg hvor listen til dusjveggen er

skrudd fast, i dette området er belegget løst, det kan ikke utelukkes skjulte skader. Sluk er plassert i dusjhjørne. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skade på vinylbelegget.
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 ikke tilstrekkelig fall på gulv.
Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Baderomsinnredningen har fuktskader , sanitærutstyr har skader og toalettet er demontert.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjhjørne . Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Boligen har stått ubebodd en lengre periode, det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader som skyldes utettheter på tettesjikt.

Kjøkken TG3:
Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Avtrekk kjøkken TG3:
Det er ikke montert mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Ut fra visuelle observasjoner og den risiko at boligen har stått uten oppvarming over lang tid må det regnes med lekkasjer på det vannledningsnettet i boligen. Det frarådes at anlegget trykksettes uten at en fagperson er tilstede og kan vurdere eventuelle svaketer ved anlegget.

Avløpsrør TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon TG2:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist kondensering på vinduer. Ventiler bør rengjøres for å få frisk luft inn i boligen. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

Varmtvannstank TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann. Siden vanntilførselen og strømtilførselen i boligen er avstengt kan det ikke vurderes om berederen har tatt skade de siste årene. Berederen må gis tilsyn ved trykksetting av røranlegget. Det kan ikke utelukkes skader på berederen.

Elektriske installasjoner TG3

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget har krussikringer og en automatsikring, sikringsskapet er plassert i gangen ved trappen.
Det er ikke strøm på det elektriske anlegget, etter måleren, i boligen. Årsak til utkoblingen er ikke kjent for BRATAKST.
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.
Tilstandsgraden 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.

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:
Megler gjør oppmerksom på at boligen selges fra et dødsbo og at dagens eiere ikke har kjennskap til boligen og spørsmål er besvart utfra dette utgangspunkttet.

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1957 byggeår.

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? Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

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 løse ledninger og bryter som mangler deksel, det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. I tillegg er det uklart for BRATAKST hva som er årsak til at boligen er utkoblet fra strømnettet. 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.

Generell kommentar:
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Branntekniske forhold TG3:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og håndslokkere.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja. Håndslokkeren er datert til 2010.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja Røykvarsler er demontert.
4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG3:
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug, det er påvist stedvis

fuktsikring med knastepapp mot grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter TG2:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold TG2
Tomten er snødekt på befaringsdagen. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Skredrapport fra Nordkart opplyser om: Faresonekart for skred i bratt terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Eventuelle feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.

Oljetank TG3:
Det er påvist sport etter oljetank. Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

Terrengforhold
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Skredrapport fra Nordkart opplyser om: Faresonekart for skred i bratt terreng.
Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri. Eventuelle feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.

FRITTSTÅENDE UTEBOD - ikke tilstandsvurdert
Frittliggende bod med med stort vedlikeholdsbehov. Fundament av betong og stein, gulvet er av ukjent utførelse med plater.
veggen er av bindingsverkkonstruksjon med stående kledning. taket er saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Boligen har èn bruksenhet som fritt kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder bl.a. for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

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

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

Oppvarming

Boligen har to vedovner og øvrig elektrisk oppvarming i noen rom. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen. På eiendommen er det spor etter oljetank og kjøper må derfor påregne at det forefinnes en nedgravd oljetank.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Det er plikt til periodiske tilstandskontroller eller automatisk lekkasjeovervåkning for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig og meldes inn til kommunen. Alle som har en nedgravd oljetank eller skal grave ned en oljetank skal gi skriftlig melding til kommunen.

Det forefinnes ikke dokumentasjon på nedgravd oljetank på eiendommen eller om avdøde eier har foretatt kontroll av tank/lekkasje.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 149,-pr. 2025

Kommunale avgifter er stipulert til kr 20 149,- for 2025, av dette er kr 2143,- eiendomsskatt. Kommunale avgifter faktureres kvartalsvis og kan avhenge av bruk.

Andre utgifter

Brøyting og strøing av egen adkomst må påregnes. Det samme vil evt. kostnader som kommer tilknytning til ny tilkobling av strøm.

Eiendomsskatt

Kr 2 143,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 506 757,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 027 028,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF. Polisenr: 3758741

TV/Internett/Bredbånd

Det er per i dag ingen tilkoblinger på TV/Internett eller Bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 525 kvm (Eiertomt)
Tomta ligger i skrånende terreng i Finnsnes sentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter og kommunikasjon. Tomta har fin sjøutsikt gode solforhold på dag/ettermiddagstid. Arealet opplyses i Matrikkelbrev å være beregnet.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veii, for å komme til Nyvenget må du komme fra Harvikveien.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid, med takstmannen har anbefalt radonmåling ettersom eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskartusikker radonforekomst.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nyvenget ligger i hjertet av Finnsnes med gangavstand til det meste. Dette gir deg umiddelbar tilgang på servicetilbud, kollektivtransport og handel ved Amfi Finnsnes med bare noen få skritt hjemmefra. Herfra kan du nyte utsikten over skipsleia og Hurtigruten passerer stuevinduet daglig. Med sin sentrumsnære beliggenhet kan du få en lettvint hverdag hvor du enkelt kan spasere deg en tur til biblioteket, på kino med venner eller møte familien på kafé. Ønsker du å ta en spasertur rundt Finnsnesvannet kan du gjøre dette hele året. På sommerstid kan du nyte en hyggelig kaffekopp på torget og under Finnsnes i Fest blir byen levende med flere kulturarrangementer og handelsboder fra verden rundt.

Bebyggelse

Enebolig og frittstående utebod.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kollektivknutepunkt er Finnsnes Kai med buss og hurtigbåtterminal som ligger 500 meter fra boligen. Herfra kan du reise med hurtigbåt, buss/flybuss og Hurtigruten. Du kan lese mer om kollektivtilbudet i området på www.svipper.no. Via appen "Svipper" kan du sjekke ruter og tider der du er og planlegge dine reiser med buss, båt for korrespondanse med fly til enten Bardufoss, Tromsø eller Evenes.

Skoler og barnehager

Finnsnes barne- og ungdomsskole samt flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen har byggegodkjente tegninger datert 18.07.1956 men mangler ferdigattest. Megler gjør oppmerksom på at plan- og bygningsloven ble innført i 1965 og at kommunale arkiver ofte er mangelfulle før 1965.

Boligens loft er innredet med 4 soverom, takstmannen har opplyst at den ene veggen er flyttet på. Endringen er ikke søknadspliktig. Vinduene på soverommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei.
Boligens hovedplan stemmer med byggegodkjente tegninger med unntak av at "disponibelt rom" (disponible rom er ikke godkjent for varig opphold) som senere er innredet som bad, endringen er søknadspliktig. I kjelleren er det kun vaskerom som er godkjent som oppholdsrom, øvrige rom er kun godkjent som sekundære rom som ikke er godkjent for varig opphold. Vindfang ved kjeller er ikke byggesøkt eller byggegodkjent.
Det er utført fasadeendringer som det på tidspunktet var søknadsplikt for med endringer på bl.a. vinduer.
Veranda på siden av boligen avviker fra byggegodkjente tegninger og var sannsynligvis søknadspliktig på tidspunktet den ble oppført.

Frittstående utebod/takoverbygg ligger like ved tomtegrense og at interessenter oppfordres til å undersøke med kommunen om tiltaket medfører søknadsplikt.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til privat avkjøring. Det er offentlig vann- og avløpsledninger via private stikkledninger. Kommunalt kart viser at det er kommunalt rør som krysser tomten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og omfattes av Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes) Plan ID 341. Det er igangsatt planlegging av ny arealplan "Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes" Plan ID 201901.
Kontakt megler dersom du ønsker planen utlevert.

Konsesjon

Ingen konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.08.1955 - Dokumentnr: 1683 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:18

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Megler gjør særskilt oppmerksom på følgende:

Eiendommen må sees på som et totalrenoveringsobjekt på innside og utside. Det samme gjelder for rør i bakken og grunnforhold.
Eiendommen selges på vegne av et dødsbo og selgere har begrenset kunnskap om eiendommen. Eiendommen er over år bebodd men ikke vedlikehold. Boligen har avvik i forhold til byggegodkjenninger, les mer under punktet "brukstillatelse/ferdigattest". På grunn av alvorlige feil om mangler anbefales det en grundig gjennomgang av boligen på visning, gjerne med fagkyndig.

Eiendommen har ikke vært tilkoblet vann eller strøm på lang tid og vann og strøm er ikke funksjonstestet av takstmann, følgefeil kan derfor ikke utelukkes når dette kobles på igjen. Takstmannen opplyser videre at det går kommunale vann/avløpsledninger gjennom tomten som kjøper må ta hensyn ved evt. graving på tomta.

På grunn av dårlig renhold/dyrehold over tid og vond lukt må boligen rengjøres grundig av den som overtar. Det må påregnes mer enn alminnelig rundvask, muligens også utskiftning av materialer på gulv/tak/vegg evt. ozonbehandling for lukt.

Eiendommen vil ikke bli rengjort eller ryddet før overtagelse, den selges slik den står. Kjelleren har noe gjenstående bl.a. en safe, verktøy og eldre vaskemaskin, kjelleren vil ikke bli tømt før overtagelse. Det er noen materialer under snøen på tomta som ikke vil bli fjernet før overtagelse, bl.a. en eldre treslede.

Eiendommen vil ikke bli rengjort eller ryddet før overtagelse, den selges slik den står. Kjelleren vil ikke bli tømt. Det er noen materialer under snøen på tomta som vil vises når snøen tiner.

Denne delen av Nyvenget ligger innenfor det som er merket som skredfaresone av NGE. Radon forekommer også i området.
Det er sannsynlig at tomten har nedgravd oljetank som i så fall må tas opp og saneres. Nedgravde oljetanker kan potensielt legge i grunnen og dersom det er tilfellet må det foretas rensing av grunn.

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.

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 i tilstandsrapport:

Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent. og derfor ikke

nærmere vurdert.
Utvendige beslag har utettheter. Utvendig beslagløsning ved pipen har utettheter, Det er påvist våt taktro på kaldloftet.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Nedløp er avsluttet over terreng. Dette gir økt
vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er
ikke godkjent. Jeg har registrert nedbøyninger og skader på takrenner, takrennekroker er rustet sund.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet råteskader i kledning og omramming.
Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke
kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i
veggen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Altan med adkomst fra loftet.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Overflater
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Pipe og ildsted
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ved ildstedet i kjelleren er det er registrert løse røykrør oppå ildstedet. På ildstedet i 1. etasje har
skader på ildfast plate inni ovnen. Avstand til brennbart materiale er ikke tilfredsstillende. Pipen er ikke tilfredstillende blendet hvor det
tidligere har vært ildsted i stuen i 1. etasje. Sotluke er plassert i kjelleren, det er ikke mulig å inspisere innvendig i sotluken på grunn av mye sot.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. 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. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv. Jeg har tatt hull i vegg ved hobbyrommet, resultat fuktmålinger er 28 vektprosent, dette resultatet viser at treverket er mettet med vann. jeg har også tatt fuktmålinger på trepanel på veggen i vaskerommet, resultatet av fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.
Disse verdiene er i områder hvor det oppstår sopp og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000- 300 000

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget har krussikringer og en automatsikring, sikringsskapet er plassert i gangen ved trappen. Det er ikke strøm på det elektriske anlegget, etter måleren, i boligen. Årsak til utkoblingen er ikke kjent for BRATAKST.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold
Røykvarslere mangler og håndslokkere må byttes ut pga. alder.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
er enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Oljetank
Sannsynligvis nedgravd oljetank. Det foreligger pålegg om sanering. Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal
saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Vaskerom i kjeller
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tettesjikt på overflater, dette fører til skader på overflater og skjulte deler av konstruksjonen om overflatene utsettes for fritt vann. Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det påvist rustskader og at stakepluggen mangler. 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. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran 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.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige fuktmerker på trepanelet. Jeg har fuktmålt der det er synlige fuktmerker og resultatet viser at treverket er mettet med vann. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk kjøkken
Rommet har ingen ventilasjon.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av påviste utettheter vil ikke tettesjiktene tåle vannpåkjenning.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er utetthet i gulvbelegg hvor listen til dusjveggen er skrudd fast, i dette området er belegget løst, det kan ikke utelukkes skjulte skader. Sluk er plassert i dusjhjørne. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skade på vinylbelegget. 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 ikke tilstrekkelig fall på gulv. Rommet varmes opp

med stråleovn på vegg.
Baderomsinnredningen har fuktskader, sanitærutstyr har skader og toalettet er demontert. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran 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.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Følgende har fått TG2 i tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/loft:

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av lagring av utstyr og innbo.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Fuktmålinger i sperre / taktro ved pipen viser at treverket er mettet med vann. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert stedvis fuktmerker i taktro og sperrer.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Påviste skader må utbedres.
Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.
Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.

Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er påvist skadet trinn i trappen.

Konsekvens/tiltak
Tiltak:
For å utbedre avvikene på platt og trappekonstruksjonen, bør følgende tiltak vurderes:
Heve rekkverkshøyden for å oppfylle dagens forskriftskrav. Redusere åpningene i rekkverket for å oppfylle dagens forskriftskrav.
Reparere eller skifte ut skadede trinn i trappen.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan det føre til følgende konsekvenser:
Lavt rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for brukerne. Åpninger i rekkverket kan utgjøre en fare, spesielt for barn.
Skadede trinn kan føre til ulykker og redusere trappens funksjonalitet.

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.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskartusikker radonforekomst.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper i trappen til kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.
Vannledninger
Vannet er stengt av slik at det ikke er mulig å funksjonsteste anlegget og sjekke det for lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ut fra visuelle observasjoner og den risiko at boligen har stått uten oppvarming over lang tid må det regnes med lekkasjer på det vannledningsnettet i boligen. Det frarådes at anlegget trykksettes uten at en fagperson er tilstede og kan vurdere eventuelle svaketer ved anlegget.

Avløpsrør
Vannet er stengt av på befaringsdagen, det tas derfor spesifikt forbehold om lekkasjer på avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist kondensering på vinduer.
Ventiler bør rengjøres for å få frisk luft inn i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager

Varmvannstank
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann. Siden vanntilførselen og strømtilførselen i boligen er avstengt kan det ikke vurderes om berederen har tatt skade de siste årene. BErederen må gis tilsyn ved trykksetting av røranlegget. Det kan ikke utelukkes skader på berederen.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader. I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.

Terrengforhold
Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Skredrapport fra Nordkart opplyser om: Faresonekart for skred i bratt terreng.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
Eventuelle feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.

Følgende er ikke tilstandsvurdert:
Frittstående utebod. Dette er opplyst å være i dårlig stand med behov for vedlikehold.

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.

Eiendommen vil ikke bli overlevert i rengjort stand. Boligen overleveres slik den er forevist på visning uten ytterligere tiltak fra selgers side.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

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

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-
Samlet skal selger betale kr. 102 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Nabolagsprofil
Egenerklæring selger datert 9.4.2025
Tilstandsrapport datert 16.04.2025
Byggegodkjente tegninger datert 18.07.1956
Skredrapport
Reguleringsplankart
Kart over VA ledninger i området
Energiattest

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. april 2025

Megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nyvenget 14

Nyvenget 14

Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Silsand barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	14 min 1.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	9 min 5.7 km

Offentlig transport

Harevika Totalt 11 ulike linjer	3 min 0.3 km
Bardufoss lufthavn	44 min

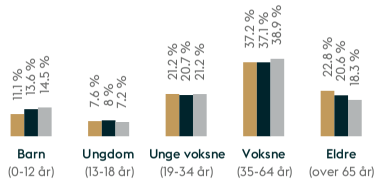
Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km
Preg barnehager Heimly (1-5 år... 59 barn	14 min 1.2 km
Blomli barnehage (1-5 år) 46 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Finnsnes	6 min
Rema 1000 Meierigata	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finnsnes sentrum	2 119	1 147
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Finnsnes idrettspark	8 min
Finnsnes barne- og ungdomsskol...	17 min
Feel24 Finnsnes	6 min
Family Sports Club Finnsnes	12 min

«Stille og rolig området. Nært barnehager, barne- og ungdomsskole. Samt nært lege, butikker og om man vil ut å reise. Gangavstand til alt:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

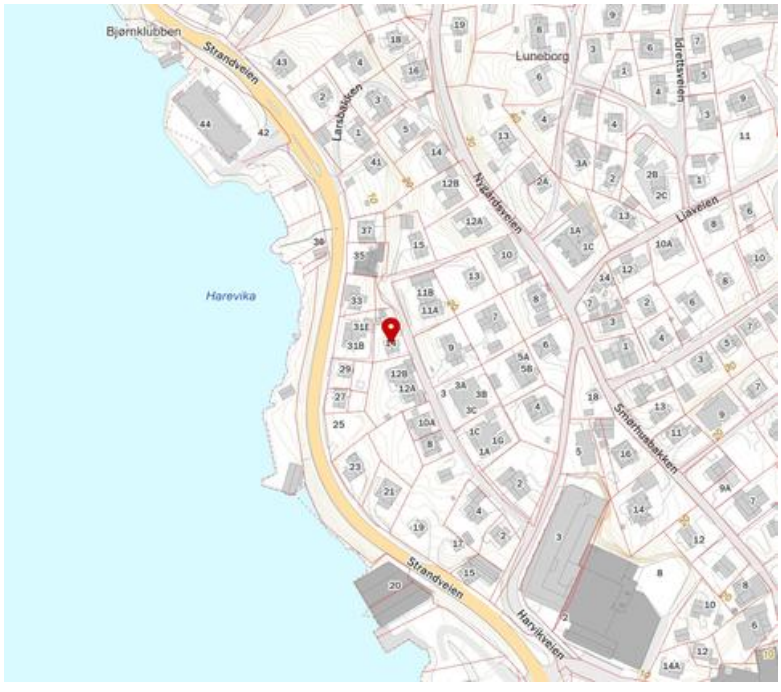
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået

Lite støynivå 81/100

Gateparkering

Lett 81/100



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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kiil, Guri Johanne	9578-5999-4-2344084	2025-04-09 17:45:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
28-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyvenget 14, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Guri Johanne Kiil

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Guttorm Hugo Mikalsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3758741
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppdragsnummer: 28-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kiil, Guri Johanne	2025-04-09

Identifikasjon

bankID Kiil, Guri Johanne

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nyvenget 14, 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 44, bnr. 303

Markedsverdi

1 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1835 **Referansenummer:** VV4265

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 over 600 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

Tom Christer Solli
tom@bratakst.no
414 96 947

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en enebolig med betydelige vedlikeholdsmangler og stort behov for reparasjon, utbedringer og moderniseringer. Ut fra de skadene vi har avdekket kan det ikke utelukkes at det vil være andre følgeskader i skjulte deler av konstruksjonen som ikke lar seg påvise før konstruksjoner og bygningsdelene er avdekket.

Tilstandsrapporten som er utarbeidet for denne boligen må sees på som veiledende da det ikke vil være økonomisk formålstjenelig å bruke tid å ressurser for å avdekke alle avvik på dette tidspunktet. Potensielle kjøpere av eiendommen må regne med at det må brukes betydelige beløp for å sette boligen i en slik stand at beboelse er oppnåelig.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som med taktro av trobord med diffusjonstett undertak.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Altan. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.
Altan med adkomst fra gangen på loftet. Det er benyttet takfolie av asfalt til tettesjikt. Rekkverk av malt trekvalitet.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av impregnert material.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, to vedovn og sotluke.
kjelleren har gulv av betong. Veggene har panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i fra hobbyrom mot terreng .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.
Boligen har tretrapper.
Innvendig har boligen glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet har mur og trepanel på veggene, betong på gulvet og trepanel i taket. Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og dusjhjørne.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.
Det er ikke montert mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannet er stengt av slik at det ikke er mulig å funksjonsteste anlegget og sjekke det for lekkasjer.
Det er avløpsrør av plast og keramikk.
Vannet er stengt av på befaringsdagen, det tas derfor spesifikt forbehold om lekkasjer på avløpsanlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Det elektriske anlegget har krussikringer og en automatsikring, sikringsskapet er plassert i gangen ved trappen.
Det elektriske anlegget er avstengt på befaringsdagen.
Røykvarslere og håndslokkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er snødekt på befaringsdagen.
Det er påvist sport etter oljetank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m²
Totalpris	1 150 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

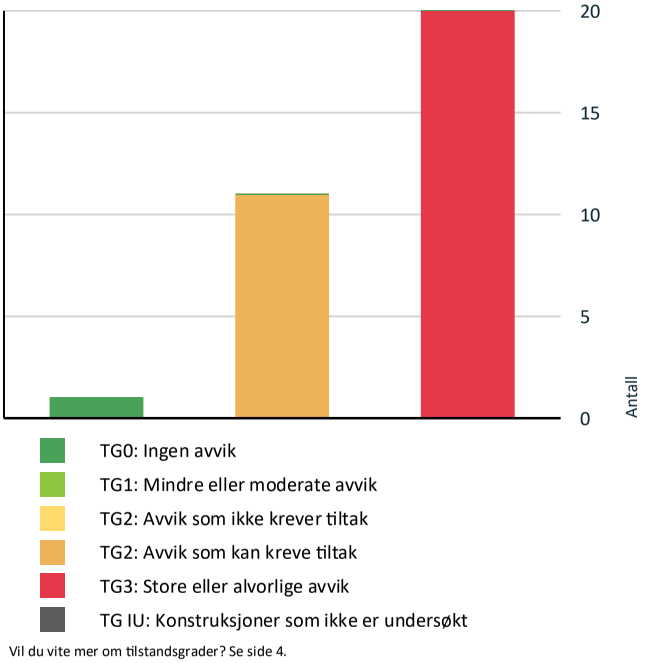
Enebolig

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

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Det er ingen ferdigattest for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent
Underetasjen: Det er bygd vindfang ved kjellerdøren.
1. etasje: Dsip.rom blir benyttet til bad. Det er ikke gang ved trappen. Trappen er bygget om til vindfang.
Loftet: plasseringen av en vegg er ikke i samsvar med tegninger.

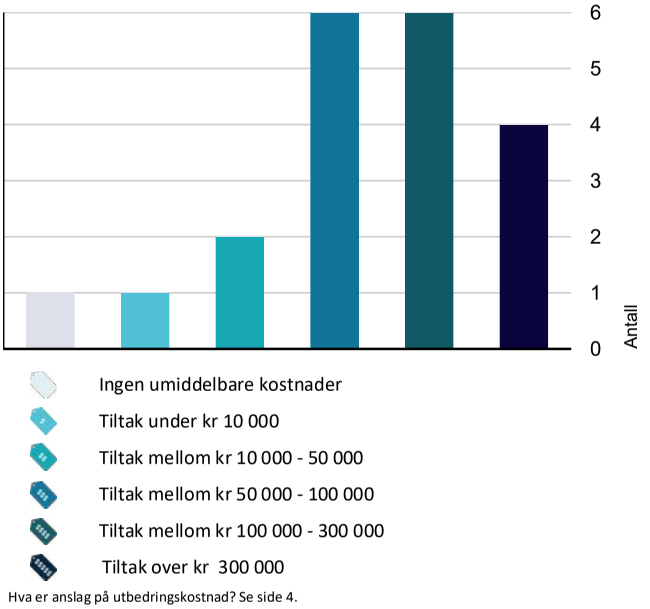
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Utvendige beslag har utettheter.

Utvendig beslagløsning ved pipen har utettheter, Det er påvist våt taktro på kaldloftet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp er avsluttet over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.
Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.
Jeg har registrert nedbøyninger og skader på takrenner, takrennekroker er rustet sund.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.
Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Altan med adkomst fra loftet. Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ved ildstedet i kjelleren er det er registrert løse røykrør oppå ildstedet. På ildstedet i 1. etasje har skader på ildfast plate inni ovnen.
Avstand til brennbart materiale er ikke tilfredsstillende.
Pipen er ikke tilfredstillende blendet hvor det tidligere har vært ildsted i stuen i 1. etasje.
Sotluke er plassert i kjelleren, det er ikke mulig å inspisere innvendig i sotluken på grunn av mye sot.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. 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. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.
Jeg har tatt hull i vegg ved hobbyrommet, resultat fuktmålinger er 28 vektprosent, dette resultatet viser at treverket er mettet med vann. jeg har også tatt fuktmålinger på trepanel på veggen i vaskerommet, resultatet av fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.
Disse verdiene er i områder hvor det oppstår sopp og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har krussikringer og en automatsikring, sikringsskapet er plassert i gangen ved trappen.
Det er ikke strøm på det elektriske anlegget, etter måleren, i boligen. Årsak til utkoblingen er ikke kjent for BRATAKST.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Røykvarslere og håndslokkere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger pålegg om sanering.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er ikke tettesjikt på overflater, dette fører til skader på overflater og skjulte deler av konstruksjonen om overflatene utsettes for fritt vann.

Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det påvist rustskader og at stakepluggen mangler. 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.
Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran 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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige fuktmerker på trepanelet. Jeg har fuktmålt der det er synlige fuktmerker og resultatet viser at treverket er mettet med vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av påviste utettheter vil ikke tettesjiktene tåle vannpåkjenning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er utetthet i gulvbelegg hvor listen til dusjveggen er skrudd fast, i dette området er belegget løst, det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Sluk er plassert i dusjhjørne. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skade på vinylbelegget.
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 ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.
Baderomsinnredningen har fuktskader , sanitærutstyr har skader og toalettet er demontert.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran 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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av lagring av utstyr og innbo.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Fuktmålinger i sperre / taktro ved pipen viser at treverket er mettet med vann. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.
Det er registrert stedvis fuktmerker i taktro og sperrer.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist skadet trinn i trappen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper i trappen til kjelleren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist kondensering på vinduer.
Ventiler bør rengjøres for å få frisk luft inn i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Skredrapport fra Nordkart opplyser om: Faresonekart for skred i bratt terreng.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Underskrevet plan og fasadetegning av Lenvik bygningsråd.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget 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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige beslag har utettheter.

Utvendig beslagløsning ved pipen har utettheter, Det er påvist våt taktro på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Konsekvensene av skadene er vanninntrengning til konstruksjonen. Utett taktekking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.
Taktekkingen, med undertak, gjennomføringer og beslag må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Tegn til utettheter på kaldloftet.



Tegn til utettheter på kaldloftet.



Taktekking og beslagløsning ved pipen.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp er avsluttet over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.
Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.
Jeg har registrert nedbøyninger og skader på takrenner, takrennekroker er rustet sund.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.
Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takrennekroker er rustet sund.



Takrennenedløp er avsluttet med utkaster over terreng.



Takrennenedløp er avsluttet med utkaster over terreng.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.
De skadene vi finner er forenelige med at kledningen skiftes i sin helhet.
Ut fra de skadene vi ser i kledningen og innsetningsdetaljer på vinduer kan vi ikke utelukke at det også er skader på konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.



Råteskadet kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som med taktro av trobord med diffusjonstett undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det var ikke tilgang til hele takkonstruksjonen på grunn av lagring av utstyr og innbo.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Fuktmålinger i sperre / taktro ved pipen viser at treverket er mettet med vann. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.
Det er registrert stedvis fuktmerker i taktro og sperrer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.
Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.

Tilstandsrapport



Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.



Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.



Eksempel på fuktskader.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduene er fra varierende årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:
For å utbedre avvikene på vinduene, bør følgende tiltak vurderes:
Reparere vinduer som er vanskelig å åpne/lukke.
Utbedre innsettingsdetaljer for å sikre korrekt montering og tetting.
Undersøke årsaken til innvendig kondensering og forbedre ventilasjon.
Skifte ut vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvenser:
Dersom avvikene ikke utbedres, kan det føre til følgende konsekvenser:
Redusert funksjonalitet og brukervennlighet av vinduene.
Økt risiko for luft- og vannlekkasjer som kan føre til fuktskader på bygningsdeler.
Innvendig kondensering kan føre til mugg- og fuktskader på vinduskarmer og omkringliggende områder.
Fukt/råteskader kan svekke vinduenes strukturelle integritet og medføre kostbare reparasjoner.
Det kan være hensiktsmessig å vurdere å skifte alle vinduene i boligen selv om enkelte av de fortsatt kan ha restfunksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade.



Eksempel på avvik ved innsetningsdetaljer.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Tiltak:
For å utbedre avvikene på dørene, bør følgende tiltak vurderes:
Skifte ut dører med fukt/råteskader.
Skifte ut dør med glassruter som er skadet.
Justere eller reparere dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvenser:
Dersom avvikene ikke utbedres, kan det føre til følgende konsekvenser:
Fukt/råteskader kan svekke dørenes strukturelle integritet og medføre kostbare reparasjoner.
Punkterte eller sprukne glassruter kan redusere dørens isolasjonsevne og sikkerhet.
Dører som er vanskelig å åpne eller lukke kan redusere brukervennligheten og sikkerheten i bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



Fuktskadet ytterdør.



Kjellerdøren har knust glass.

TG 3 Altan med adkomst fra loftet.

Altan med adkomst fra gangen på loftet. Det er benyttet takfolie av asfalt til tettesjikt. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak:
Reparere eller skifte ut deler av konstruksjonen som har fukt-/råteskader.
Skifte ut tettesjikt/membran for å sikre vanntetthet.
Heve rekkverket for å oppfylle dagens krav til sikkerhet.

Konsekvenser:
Dersom avvikene ikke utbedres, kan det føre til følgende konsekvenser:
Fukt-/råteskader kan svekke konstruksjonen slik at sammenbrudd oppstår.
Utettheter i tettesjikt/membran kan føre til vanninntrenging og fuktskader.
Lavt rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for brukerne.
Usikker konstruksjon kan medføre økt fare for skader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde.



Membranen er spikret åpent.



Teng til lekkasje på undersiden i vindfanget.



Tegn til råteskadet rekkverk.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke på altanen. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler at altanen i sin helet rives å bygges opp.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan det føre til følgende konsekvenser:
Skjulte skader kan forverres og føre til større reparasjonskostnader.
Fukt-/råteskader kan svekke konstruksjonens integritet og sikkerhet.
Lavt rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for brukerne.
Skjevheter i konstruksjonen kan påvirke altanens stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skjevheter.



Eksempel på råteskader.



Altanen

TG 2 Utvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist skadet trinn i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:
For å utbedre avvikene på platt og trappekonstruksjonen, bør følgende tiltak vurderes:
Heve rekkverkshøyden for å oppfylle dagens forskriftskrav.
Redusere åpningene i rekkverket for å oppfylle dagens forskriftskrav.
Reparere eller skifte ut skadede trinn i trappen.

Konsekvenser:
Dersom avvikene ikke utbedres, kan det føre til følgende konsekvenser:
Lavt rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for brukerne.
Åpninger i rekkverket kan utgjøre en fare, spesielt for barn.
Skadede trinn kan føre til ulykker og redusere trappens funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Høyden på rekkverket.



Åpninger i rekkverket.



Skadet trin i trappen.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater har bruksslitasje og skader. Utskiftinger må gjøres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Eksempel på skader innvendig.



Eksempel på skader innvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskartusikker radonforekomst.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, to vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ved ildstedet i kjelleren er det er registrert løse røykrør oppå ildstedet. På ildstedet i 1. etasje har skader på ildfast plate inni ovnen.
Avstand til brennbart materiale er ikke tilfredsstillende.
Pipen er ikke tilfredstillende blendet hvor det tidligere har vært ildsted i stuen i 1. etasje.
Sotluke er plassert i kjelleren, det er ikke mulig å inspisere innvendig i sotluken på grunn av mye sot.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Tiltak:
Øke avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale for å oppfylle forskriftskravene.
Reparere sprekker og riss i pipen.
Installere ildfast plate på gulvet under/foran ildstedet.
Sikre røykrørene ved ildstedet i kjelleren.
Reparere skader på ildfast plate inni ovnen i 1. etasje.
Blend pipen tilfredsstillende der det tidligere har vært ildsted i stuen i 1. etasje.
Tømme sot fra pipen.

Konsekvenser:
Økt risiko for brann på grunn av for liten avstand mellom ildstedet og brennbart materiale.
Løse røykrør kan føre til røyklekkasjer og redusert sikkerhet.
Skader på ildfast plate inni ovnen kan redusere ovnens effektivitet og sikkerhet.
Utilfredsstillende blending av pipen kan føre til røyklekkasjer.
Sotluken kan ikke inspiseres på grunn av mye sot, noe som kan hindre effektiv feiing og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Skader i ildstedet.



Sotluken må tømmes.



For liten avstand til brennbart materiale.



Pipen er ikke blendet hvor det tidligere har vært ildsted.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i fra hobbyrom mot terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 28.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. 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. I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.
Jeg har tatt hull i vegg ved hobbyrommet, resultat fuktmålinger er 28 vektprosent, dette resultatet viser at treverket er mettet med vann. jeg har også tatt fuktmålinger på trepanel på veggen i vaskerommet, resultatet av fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.
Disse verdiene er i områder hvor det oppstår sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak:
Sørg for at vann ledes bort fra grunnmuren ved å forbedre dreneringssystemet rundt huset.
Rive alle innvendige overflater i kjelleren slik at det kun er åpen mur.

Konsekvenser hvis tiltakene ikke utføres:
Muggvekst: Høyt fuktnivå kan føre til muggvekst på vegger, gulv og andre overflater, noe som kan forårsake helseproblemer.
Råteskader: Treverk som er mettet med vann kan begynne å råtne over tid, noe som kan til kostbare reparasjoner.
Kostnadestimatet er satt til utbedring av fuktskadde vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fukmåling i trepanel i utforene vegger i underetasjen.



Fuktmåling i nedkanten av panelen på vaskerommet.



Fuktmåling på veggen under vinduet på vaskerommet.



Fuktig vegg og gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper i trappen til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.



Åpninger i trappen opp til loftet.



Ikke montert håndlist på trappen ned til kjelleren

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Det må regnes med å byttes flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Knust glass I døren.



Skadet dør

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har mur og trepanel på veggene, betong på gulvet og trepanel i taket. Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tettesjikt på overflater, dette fører til skader på overflater og skjulte deler av konstruksjonen om overflatene utsettes for fritt vann.

Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det påvist rustskader og at stakepluggen mangler.
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.
Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran 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.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk.



overflater på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige fuktmerker på trepanelet. Jeg har fuktmålt der det er synlige fuktmerker og resultatet viser at treverket er mettet med vann.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Høyt fuktnivå over tid vil føre til fukt og råteskader.
Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "generell" på vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlige fuktmerker på veggen.



Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av påviste utettheter vil ikke tettesjiktene tåle vannpåkjenning.
Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er utetthet i gulvbelegg hvor listen til dusjveggen er skrudd fast, i dette området er belegget løst, det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Sluk er plassert i dusjhjørne. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skade på vinylbelegget.
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 ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Baderomsinnredningen har fuktskader , sanitærutstyr har skader og toalettet er demontert.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran 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.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

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: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk, skader i vinylbelegget, list som er skrudd i gulvet



Demontert toalett.



Rester etter dusjvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden mot dusjhjørne . Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.
Boligen har stått ubebodd en lengre periode, det kan derfor ikke utelukkes skjulte skader som skyldes utettheter på tettesjikt.

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsrapport

• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kjøkkeninnredning.


Tegn til lekkasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Uten tilstrekkelig avtrekk kan fett, røyk og lukt fra matlagingen hope seg opp i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannet er stengt av slik at det ikke er mulig å funksjonsteste anlegget og sjekke det for lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ut fra visuelle observasjoner og den risiko at boligen har stått uten oppvarming over lang tid må det regnes med lekkasjer på det vannledningsnettet i boligen. Det frarådes at anlegget trykksettes uten at en fagperson er tilstede og kan vurdere eventuelle svaketer ved anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og keramikk.
Vannet er stengt av på befaringsdagen, det tas derfor spesifikt forbehold om lekkasjer på avløpsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lufteledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist kondensering på vinduer.
Ventiler bør rengjøres for å få frisk luft inn i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.



Tegn til kondensering på vinduer.



Ventiler må rengjøres

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann. Siden vanntilførselen og strømtilførselen i boligen er avstengt kan det ikke vurderes om berederen har tatt skade de siste årene. BErederen må gis tilsyn ved trykksetting av røranlegget. Det kan ikke utelukkes skader på berederen.

Tilstandsrapport



Produksjonsdato

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget har krussikringer og en automatsikring, sikringsskapet er plassert i gangen ved trappen.
Det er ikke strøm på det elektriske anlegget, etter måleren, i boligen. Årsak til utkoblingen er ikke kjent for BRATAKST.

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.
   1957 byggeår.

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

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 løse ledninger og bryter som mangler deksel, det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. I tillegg er det uklart for BRATAKST hva som er årsak til at boligen er utkoblet fra strømnettet. 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.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Sikringsskap.


Eksempel på løs ledning


Bryter som mangler deksel.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og håndslokkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Håndslokkeren er datert til 2010.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarsler er demontert.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Håndslokkere.



Røykvarsler er demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug, det er påvist stedvis fuktsikring med knastepapp mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Utvendig fuktsikring må utbedres for å redusere fukttilgangen til grunnmuren.
Uten tilstrekkelig fuktsikring kan vann trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på både mur og innvendige overflater. Dette kan resultere i muggvekst, råte og svekkelse av konstruksjonen.
Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Ikke mulig å påvise utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren.



Tegn til fuktighet i kjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader.

I forbindelse med utbytting av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er snødekt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Skredrapport fra Nordkart opplyser om: Faresonekart for skred i bratt terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Eventuelle feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.



Snødekt tomt.

TG 3 Oljetank

Det er påvist sport etter oljetank.

Vurdering av avvik:
- Det foreligger pålegg om sanering.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

Konsekvens/tiltak
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Forurensningsforskriftens kapittel 1 - tiltak for å motvirke fare for forurensning fra nedgravde oljetanker.

Forskriften gjelder for alle nedgravde oljetanker uavhengig av størrelse og for hele kommunen. Med nedgravd menes at tanken ligger slik at ikke hele tanken kan inspiseres utvendig.

Plikt til periodiske tilstandskontroller eller automatisk lekkasjeovervåkning for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal dokumenteres skriftlig og meldes inn til kommunen.

Alle som har en nedgravd oljetank eller skal grave ned en oljetank skal gi skriftlig melding til kommunen.

Hvis en tank ikke lengre er i bruk, skal det sendes en skriftlig melding til kommunen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Spor etter oljefyring.



Spor etter oljefyring.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittliggende bod med med stort vedlikeholdsbehov. Fundament av betong og stein, gulvet er av ukjent utførelse med plater. veggen er av bindingsverkkonstruksjon med stående kledning. taket er saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/153 m²

Enebolig: Vaskerom, 2 Vindfang, 3 Bod, Hobbyrom, 3 Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 150 000

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 1 850 000

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	**1 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 150 000**

Markedsvurdering
Dette er en sentralt beliggende eiendom med en bolig som har behov for store påkostninger for å være beboelig. Eiendommen er forholdsvis liten. Det indikerer at den ikke er attraktiv som utviklingstomt. Ut fra vår markedskjennskap finnes det få eller ingen sammenlignbare eiendommer på Finnsnes.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		20 148
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 050 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 070 000**

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.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

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.**		**1 850 000**

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	48			48	
1. etasje	54			54	
Loft	51			51	3
SUM	**153**				**3**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, Vindfang, Bod, Bod 2, Hobbyrom, Gang		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Vindfang, Bod		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

Kommentar

Takhøyden i underetasjen er ca 2.27 meter.
Takhøyden i 1. etasje er ca 2.42 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Det er ingen ferdigattest for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent
Underetasjen: Det er bygd vindfang ved kjellerdøren.
1. etasje: Dsip.rom blir benyttet til bad. Det er ikke gang ved trappen. Trappen er bygget om til vindfang.
Loftet: plasseringen av en vegg er ikke i samsvar med tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene på soverommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei.

For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske. Her er en beskrivelse av de viktigste kravene:
Brystningshøyde: Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn 1,0 meter over gulvet, med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. Dette kan inkludere fastmonterte benker eller lignende under vinduet som gjør det enkelt og trygt å komme opp til vinduet.
Åpningsmekanisme: Vinduet må være lett å åpne uten å bruke verktøy, og være slik plassert at man ikke vil få problemer med å rømme gjennom det. I bygninger der barn kan oppholde seg, skal vinduet i mange tilfeller ha barnesikring. Det må være enkelt for en voksen person å frakoble barnesikringen for å oppnå full vinduspåpning ved rømning.
Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	140	13
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.4.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	303		0	525.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nyvenget 14

Hjemmelshaver
Mikalsen Guttorm-Hugo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionssenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Kommunalt kart viser at det er kommunalt rør som krysser tomten.

Tinglyste/andre forhold

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER Rettigheter på 5530-44/18. BESTEMMELSE OM VEG 18.08.1955 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:44 BNR:303
Det foreligger restanse på et forhåndsvit stort beløp (kommunale avgifter), dette følger eiendommen og ikke eier og kjøper må derfor forsikre seg og at beløpet blir gjort opp før overdragelse. utestående beløp hensyntas ikke i markedsvurderingen.

Bod

Bod og takoverbygg er i følge digitale kart bygget helt inntil tomtegrensene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.03.2025		Fremvist	35	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	Rapporten er godkjent per e-post av Guri Kiil 14.04.25 Spørsmål i e-posten er besvart per telefon.

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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

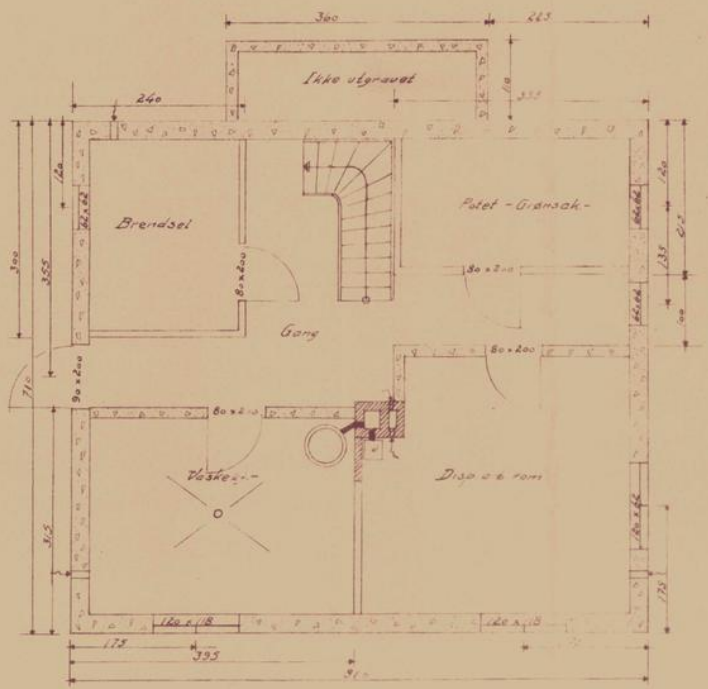
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/

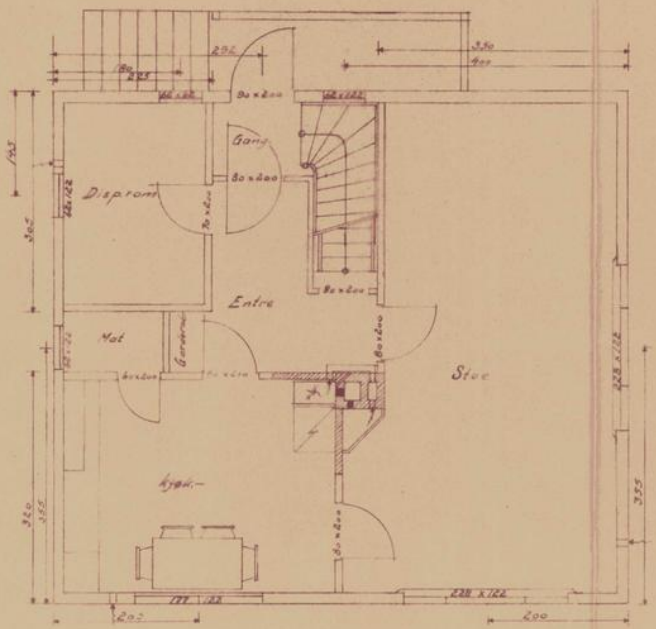
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VV4265

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

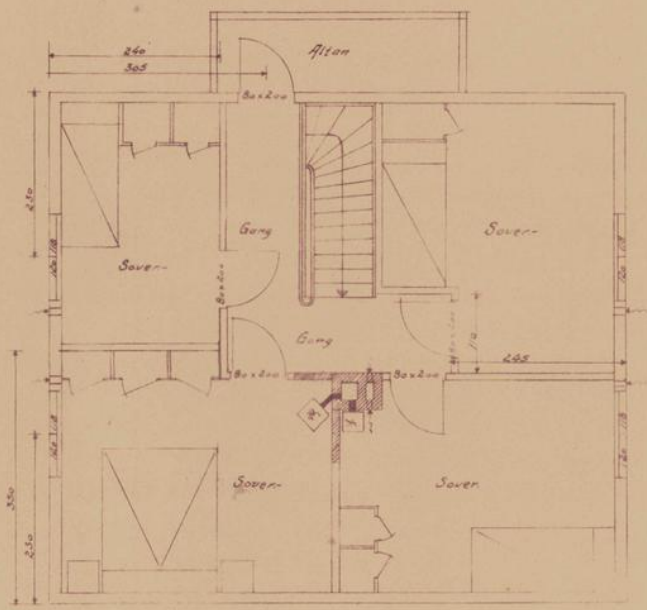
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Plan kjeller 57,2 m²



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

Godkjent 12/2-62
FINNSNES BYGNINGSRÅD. Finnsnes
Brust Jenssen.

Alle vesalle mål er i cm. Målsatte dør og vindusåpninger tillegges 1½ cm. dytterom til begge sider.

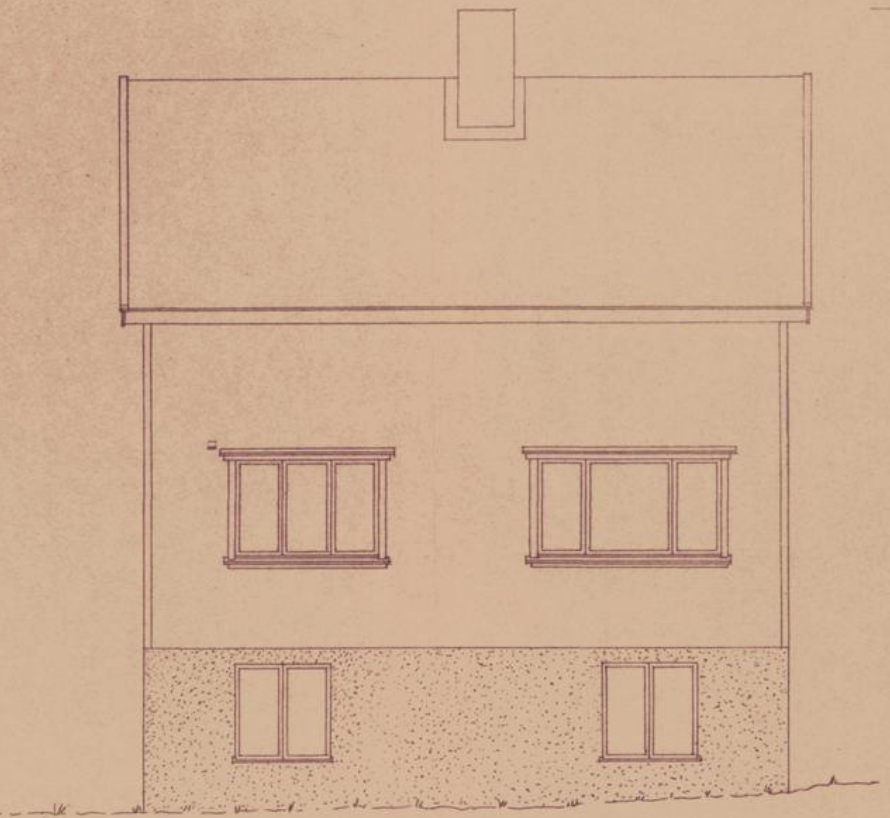
BLAD 1 M = 1-50

Tegn. Th H

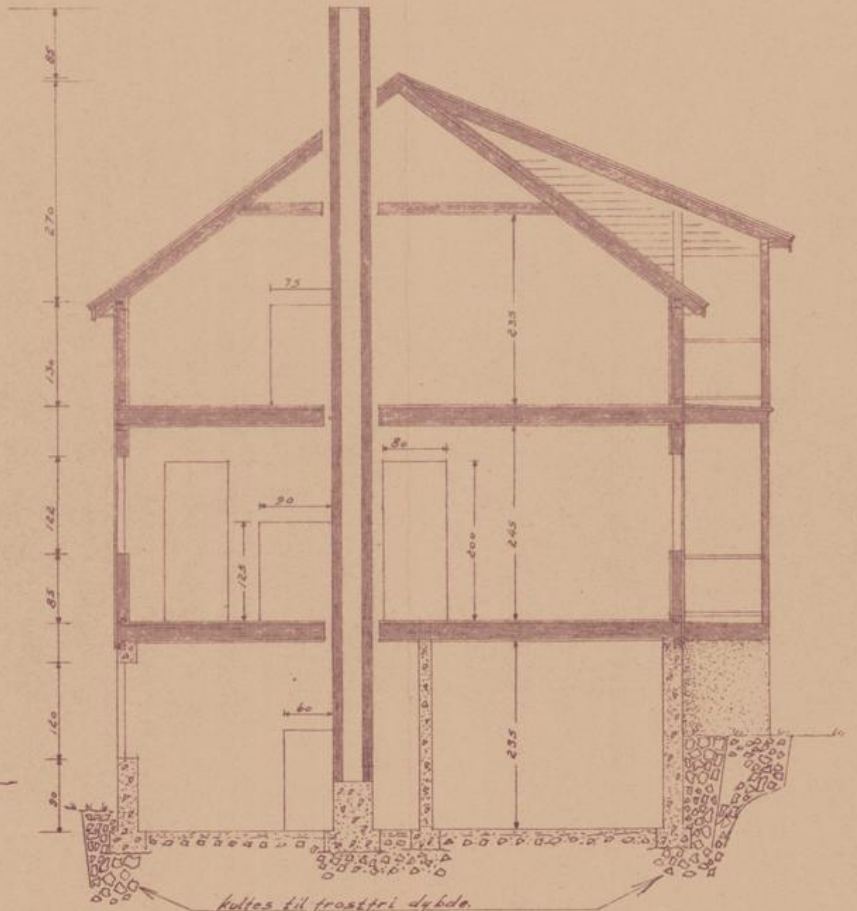
Boligbygg for
~~Finnsnes~~ Olav Hanssen
Finnsnes.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S



Vest fasade



Snitt A/B.

Godkjent iht. T-5
FINNMARKS BYGNINGSRÅD. Finnmarks

Alle ausatte mål er i cm. Målsatte dør og vindus-åpninger tilsettes 1½ cm. dyllerom til begge sider.

BLAD 2 · M = 1 - 50	Boligbygg for Hansen
Tegn. Th. H	Finnmarks.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S

SENJA KOMMUNE

VA-ledninger i området - gnr. 44 bnr. 303

Vi viser til din bestilling av VA-kart gjennom vår bestillingsportal for eiendomsinformasjon.

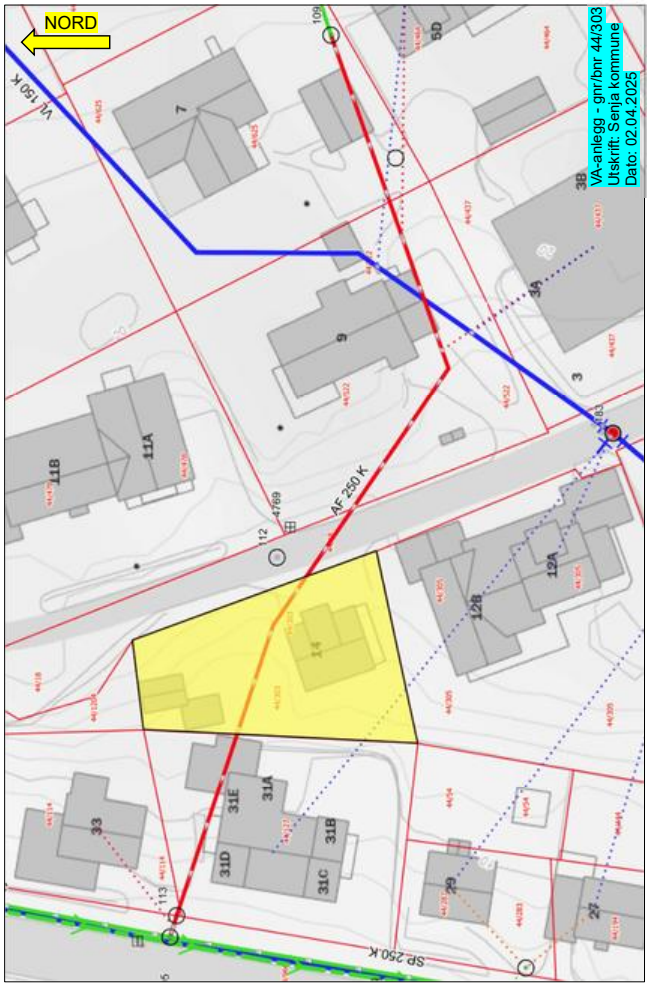
Etter en gjennomgang av ledningskartet konstaterer vi at det er registrert VA-ledninger i det aktuelle området. Kartutsnittet under viser ledninger og bruk av farger som nyttes for å tegne ut ledningskartet.

LEDNING	FARGE
Vannledning	Blå
Overvannsledning	Sort
Spillvannsledning	Grønn
Avløp felles-ledning	Rød
Drensledning	Brun

Finnsnes, 02.04.2025

Med hilsen

Senja kommune
Plan og utvikling



Senja kommune

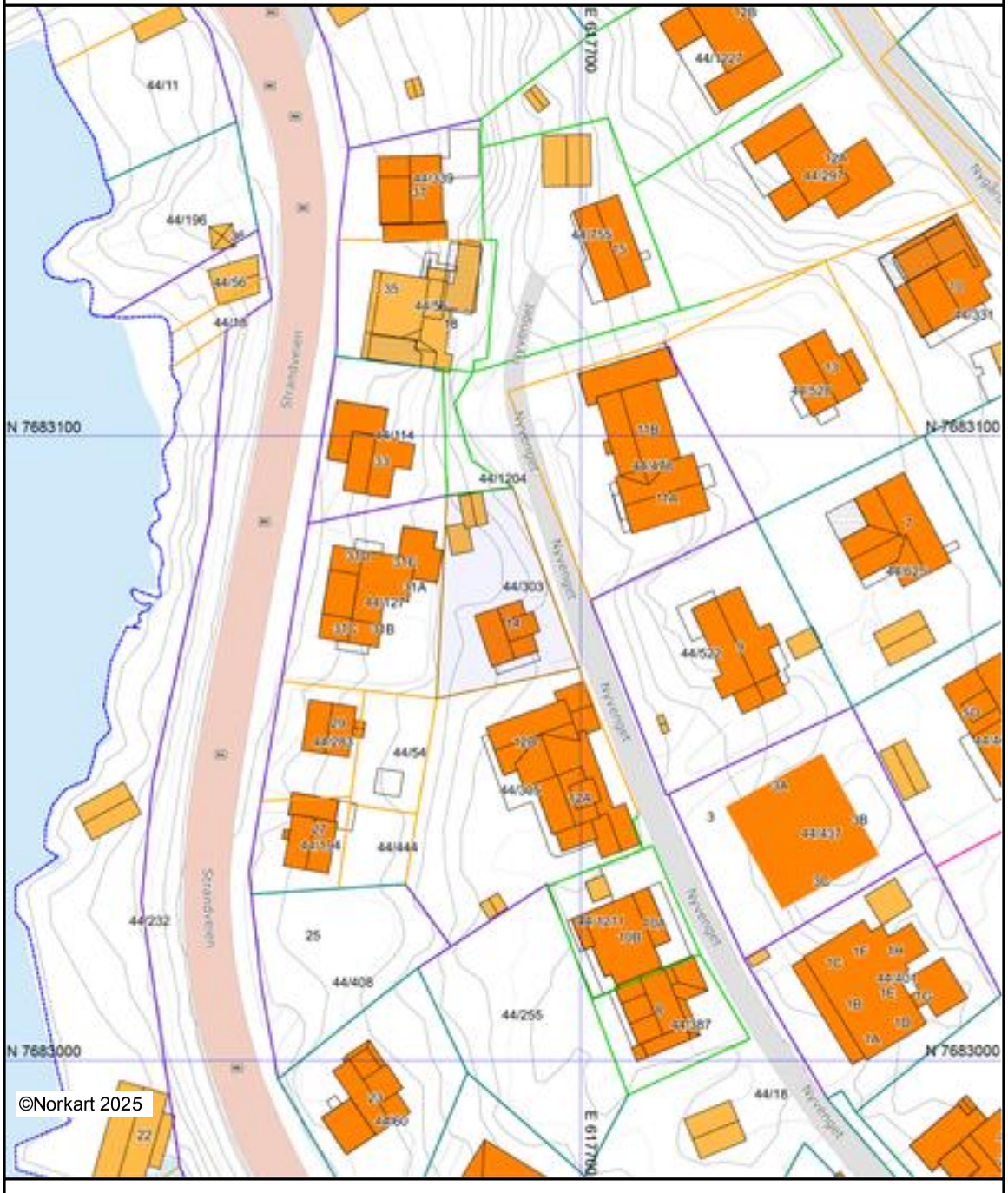
Grunnkart

Eiendom: 44/303
Adresse: Nyvenget 14
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

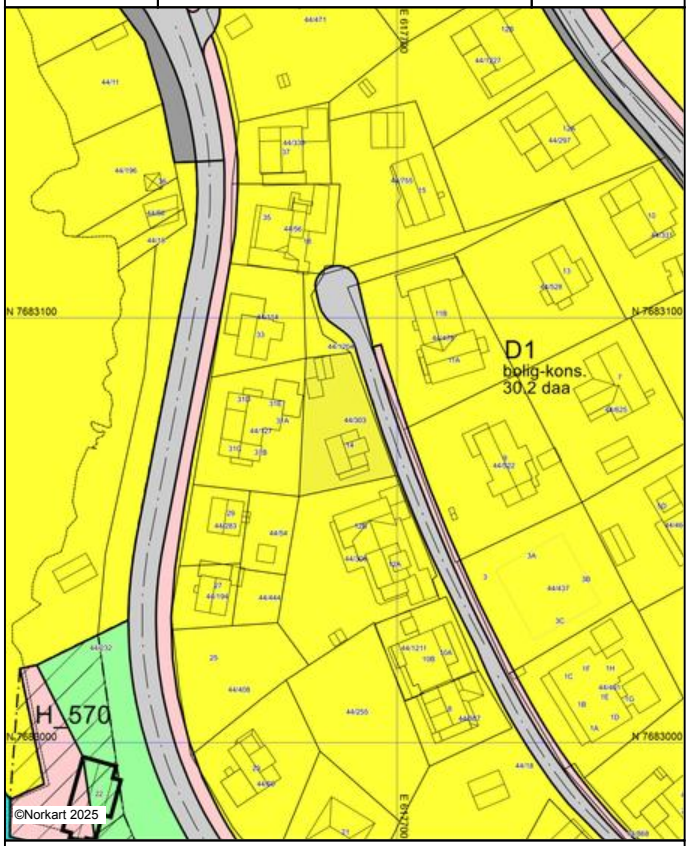
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/303
Adresse: Nyvenget 14
Dato: 31.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal

Skredrapport

Eiendom	5530 44/303		
Utskriftsdato	31.03.2025	**Antall datasett**	5

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

1 Berørte datasett

- Faresonekart for skred i bratt terreng

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord og flomskred
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Snøskred - aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	**Versjon**	28.03.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

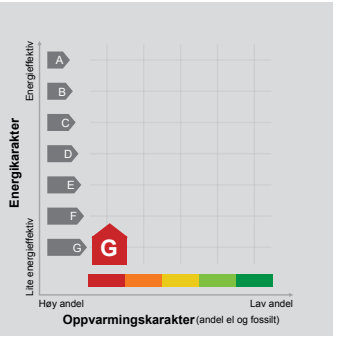
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nyvenget 14
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191694430
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108149
Dato	17.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0014/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nyvenget 14 9300 FINNSNES

Betegnelse: Gnr 44, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no