NORDVIK

Sandvikveien 50

3 soverom | 151 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sandvikveien 50

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
8 Om boligen
24 Nabolagsprofil
25 Egenerklæringsskjema
41 Tilstandsrapport
84 Andre vedlegg
90 Vedlegg
95 Kontaktinfo
98 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101 Forbrukerinformasjon om budgivning
102 Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.12.2025









Nøkkelinformasjon

Sentrumsnært hjem med 3 soverom og carport!

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
BRA-i	**151 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sandvikveien 50, presentert av Nordvik Finnsnes!

Her får du en flott mulighet til å skaffe deg et sentrumsnært hjem med carport og tre soverom. Boligen byr på sjøutsikt, en skjermet men samtidig sentral beliggenhet og en innholdsrik planløsning over to plan.

I hovedetasjen finner du hjemmets stue med gode møbleringsmuligheter, kjøkken, bad og to soverom.

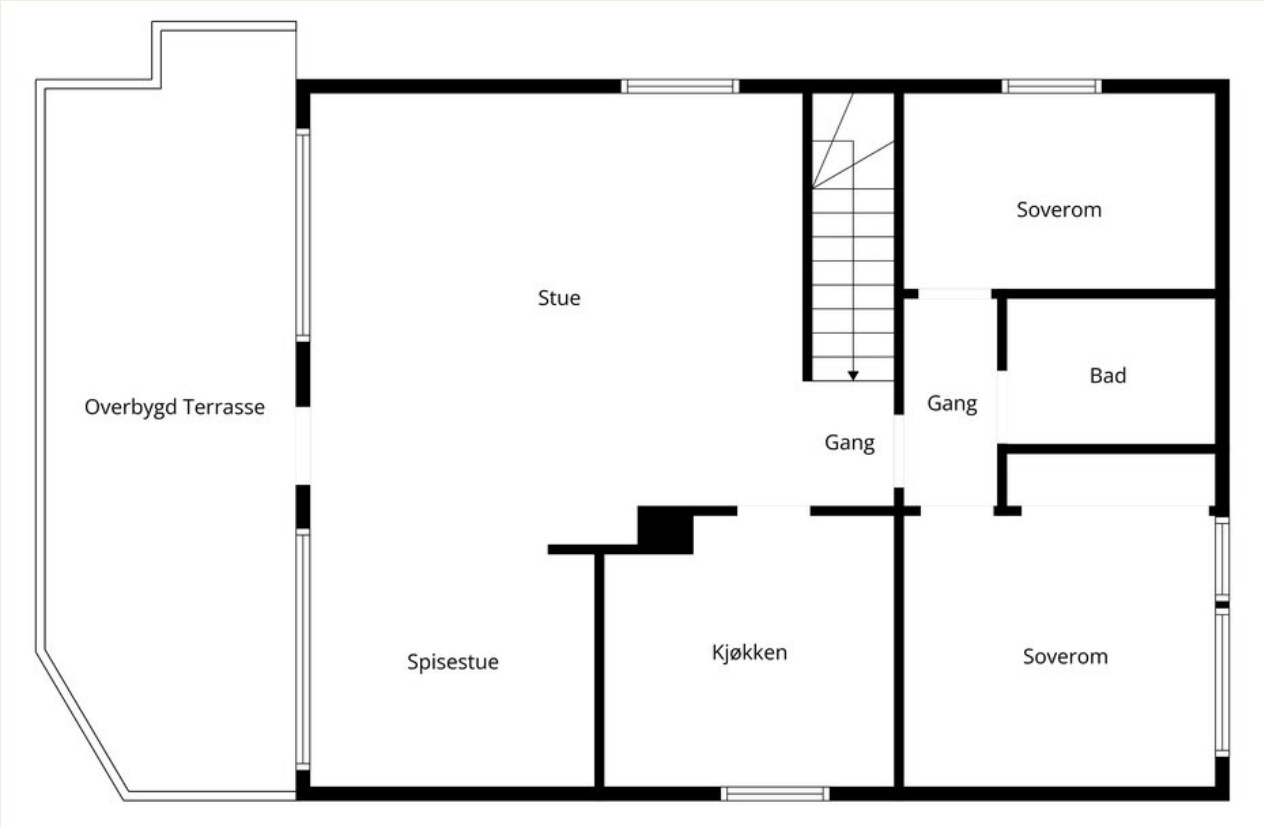
Underetasjen inneholder en praktisk kjellerstue, ett soverom, ekstra toalettrom samt separat vaskerom, noe som bidrar til å gjøre hverdagen litt ryddigere.

Bad og toalettrom fordelt på begge plan er et klart pluss for både barnefamilier og gjester. Utendørs finnes carport og tilhørende utearealer.

Med riktige oppgraderinger og litt kjærlighet kan denne boligen forvandles til ditt drømmehjem!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm





Underetasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 75 kvm





Kort vei til skole, butikker og servicetilbud





God skap- og benkeplass på kjøkkenet

Plass til spisebord for hele familien



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0083/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sandvikveien 50, 9300 FINNSNES
Gnr 45, bnr 272 i Senja kommune

Selgere
Christoffer Syvertsen
Adeleide Johanna Yttervik

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1982

Etasjer
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 156 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 70 kvm. Kjellerstue, vindfang, vaskerom, toalettrom, soverom, gang og to boder.
BRA-e: 5 kvm. Utebod.
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 20 kvm. Veranda.

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

Innhold
Hjemmet går over to plan og inneholder:
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, to soverom, balkong.
Underetasje: Ett soverom, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, to boder.

Integrert carport over inngangsparti og bod med utvendig tilkomst i underetasjen.

Standard
Boligen er fra 80-tallet og har en sentrumsnær beliggenhet kombinert med en rolig, skjermet plassering. Her får du sjøutsikt, gode romløsninger og et hjem med solide kvaliteter samtidig som det er noe behov for modernisering. For den som ønsker å skape sitt eget preg, ligger mulighetene virkelig til rette. Eiendommen ligger i et etablert og trivelig nabolag, med kort vei til skole, butikker og kollektivtransport. Naturen finner du rett utenfor døren med skog og turmuligheter i umiddelbar nærhet. Carport ved inngangspartiet gir praktisk og tørr adkomst.

Hovedetasjen byr på en lys stue med store vindusflater og utsikt mot sjøen, et koselig kjøkken, to soverom og bad - en velfungerende planløsning med godt lysinnslipp. Underetasjen gir ekstra fleksibilitet med kjellerstue, ett soverom, boder, toalettrom og et romslig

vaskerom som gjør hverdagen enklere.

Hjemmets kjøkken har innredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og avsatt plass til frittstående hvitevarer. I naturlig nærhet finner du spisestue og stue med gode møbleringsmuligheter. Badet har baderomsplater på vegg og flislagt gulv, innredet med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. I underetasjen finner du også praktisk vaskerom og et separat toalettrom for en enklere hverdag.

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. Det er flere bygningsdeler som er anmerket med TG3, herunder både tak, bad, vaskerom, kjøkken, elektrisk anlegg mm. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering i carport og på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Tidligere eier har opplyst om oppgradering av bad i 2008.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Tidligere eier har opplyst om bytte av tak i 2020. Jeg vet ikke om det er gjort av faglært eller ufaglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi byttet sikringsskap ved innflytt i 2021. Brukte ishavskraft. Vet ikke om det foreligger samsvarserklæring.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Tidligere eier har opplyst om oppgradering av avløp ute. Jeg vet ikke hvem som har gjennomført dette.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei. Det er kommunalt vann. Jeg vet ingenting om septik.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Det var saltutslag på vaskerom ved innflytt i 2021.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Beskriv: Feier ga pålegg i 2021/2022. Ikke utbedret da tanken var å fjerne ildstedet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja. Saltutslag/fuktgjennomtregning på murvegg i bakkant av kjeller på vaskerom/bod.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Feier har gitt pålegg som ikke er oppfylt.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja. Støttemur i framkant av tomt heller utover og må utbedres. Foreligger privat avtale om at vei skal holdes åpen om vinteren. Veien er privat og det er bruksrett på vei ned mot Sandvikveien.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Anders Killie Solli

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

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

Taktekking TG2
Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Årstall: 2020 Kilde: Egenerklæring.

Taktekking carport og bod TG3
Taktekkingen er av asfalt papp. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

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

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG3
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater. Diffusjonstett undertak. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG3
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter. Altanen er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

Utvendige trapper TG3
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Innvendige overflater TG2
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong på bod og gangen, resterende er tilfarergulv.

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

Pipe og ildsted TG3
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stuen i underetasjen.

Rom Under Terreng TG2
Gulvet i underetasjen er av betong. Deler av etasjen har tilfarergulv (oppforet trebjelkelag) med belegg og parkett. Det er utforede vegger med platekledning i deler av etasjen. Resten har pusset mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i gangen under trappen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,7. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Innvendige trapper TG2
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Mus TG3
Jeg har funnet spor etter mus på kaldt loft.

Bad - Generell
Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. okumentasjon: ingen dokumentasjon. Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Bad - Overflater vegger og himling TG3
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Bad - Overflater Gulv TG3
Gulvet er flislagt. Det er motfall på gulvet.

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

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

Bad - Ventilasjon TG2
Det er mekanisk avtrekk.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast. Erfaringsmessig kan mann påføre skade på røranlegget ved å vir på slike stoppekraner. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det
er ikke mulig, med sikkerhet, å fastslå hvor rørføringene er. Siden vannet ikke kan stenges av og rørføringene ikke kan påvises vurdere jeg at risikoen for å påføre bygningen skade er større enn muligheten for å avdekke nye skader ved å ta hull.
Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker/skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

Vaskerom - Generell TG3

Vaskerommet har pussede lettklinkerblokker og malte plater på veggene, betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

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

Kjøkken - Avtrekk TG2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon TG2
Toalettrom med belegg på gulvet og malte vegger. Rommet inneholder toalett og servant.

Vannledninger TG3
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe TG2
Det er installert luft til luft varmepumpe ved trappen. Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank TG3
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg TG3
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i vindfanget.
"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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Svar: 1982.
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? Nei
Ved inspeksjon av det elektriske anlegget fant jeg samsvarserklæring i sikringsskapet på jobb utført på badet i 1. etasjen fra Gundersen Elektro AS Datert 27.03.08. Det foreligger ikke samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskapet.
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
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. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
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 påvist løse ledninger, 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. 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. 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: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann TG0
Røykvarsler og håndslokker.
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.
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? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Dreneringen er fra 1982. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer TG3
Forstøtningsmurer er av betong og lettklinkerblokk.

Terrengforhold TG3
Boligen ligger i skrånende terreng.

Oljetank
Det er påvist spor etter oljetank. Det er ukjent om det er nedgravd oljetank. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å finne ut om det er nedgravd oljetank.

Innbo og løsøre
Frittstående hvitevarer medfølger ikke i salget.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattesten 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 er utstyrt med varmepumpe plassert i trappeoppgang, vedfyring i stue i underetasje samt øvrig elektrisk oppvarming.

Selger har opplyst at det ble gitt pålegg fra feiervesenet i 2021/2022, og at avviket ikke er utbedret. Pålegget omfatter fjerning av brennbart materiale som står for nært ildstedet, samt etablering av godkjent plate under ovnen. Ildstedet var planlagt fjernet av eier, men dette er ikke gjennomført. Megler oppfordrer interessenter til å undersøke forholdet nærmere.

Takstmann har i tilstandsrapporten anmerket at det er påvist spor etter nedgravd oljetank, men det er ikke avklart om det ligger en nedgravd tank på eiendommen. Interessenter oppfordres til å foreta ytterligere undersøkelser.
Megler gjør oppmerksom på at det fra 1. januar 2020 er forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger.
- Oljetanker over 3 200 liter skal tas permanent ut av bruk og skal som hovedregel graves opp. Kommunen kan i særskilte tilfeller gi tillatelse til alternativ sanering, som rengjøring og gjenfylling med sand, grus eller lignende. Tas tanken ut av bruk, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling og videre forurensing.
- For oljetanker under 3 200 liter er det per i dag ikke krav om fjerning, dersom tanken er permanent tatt ut av bruk. Eier plikter likevel å sørge for at tanken ikke medfører forurensning.
Firma slik som Perpetuum leverer tjeneste med tanksanering og rengjøring av tankanlegg.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 203,-pr. 2025

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

Oppgitt beløp er et estimat for hele 2025 - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis. Beløp for 2026 er ikke sjekket.

Andre utgifter
Selger opplyser at kostnad for brøyting har vært totalt kr 9 500 per vintersesong, fordelt over to faktureringsperioder. Det er opp til kjøper å ev. inngå avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 590,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 724 462,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 897 849,- 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
Fremtind forsikring. Avtalenr: 28317320.

Internett
Boligen er tilknyttet fiber fra Signal. Selger benytter 250/250-linje.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 522 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet boligtomt i skrående terreng. Gruset adkomst og gårdsplass, noe gressplen med beplantninger. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst til Sandvikveien fra Fylkesvei 86. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet med fin sjøutsikt, og byr på en god kombinasjon av bynær bekvemmelighet og nærhet til natur. Her bor du med gangavstand til Finnsnes sentrum og alt byen har å tilby, samtidig som flotte tur- og friluftsområder ligger like i nærheten.

Det er ca. 10 minutters gange til nærmeste dagligvarehandel ved Olderhamna. Finnsnes sentrum nås til fots på under 20 minutter, med et variert utvalg av butikker, kjøpesenter, serveringstilbud og kollektivknutepunkt. Området har også gangavstand til barnehage, skole og videregående skole.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 2 minutters gange fra boligen, noe som gir enkel tilgang til kollektivtransport.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig med carport.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivknutepunkt ved hurtigbåtterminalen ved Finnsnes kai, herfra kan du reise med buss, flybuss, hurtigbåt og hurtigrute. Daglige avganger med hurtigbåt til både Tromsø og Harstad, slik at du enkelt kan ta en dagstur hit ved behov. Flybuss til Bardufoss lufthavn for direktefly ned til Oslo gjør avstanden til resten av landet kort. Les mer på www.tromskortet.no.

Skoler og barnehager
Blomli barnehage (1-5 år)
Preg barnehager Heimly (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det fremkommer av matrikkelrapport at boligen ble tatt i bruk i 1982.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen datert 21.05.1981 og for tilbygg av carport datert 28.07.1987. De byggegodkjente tegningene samsvarer delvis med dagens bruk med unntak av følgende:
- Kjellerstue i underetasjen er byggegodkjent som "disponibelt", dette rommet er dermed ikke godkjent for varig opphold. Bruksendring av et slikt rom til dagens bruk som stue er søknadspliktig.
- Balkongen er bygget lenger ut enn godkjente tegninger tilsier, og verandaen har annerledes utforming med skrå vinkel på ene siden. Mot vest er det oppført en vedbod på bakkeplan mens veranda er utvidet på toppen av denne med trapp ned til bakkeplan. Fasadeendringer er søknadspliktig.

- Godkjente tegninger viser fire vinduer i stuen i 1.etasje, mens det i dag er satt inn to større vinduer. Fasadeendringer er søknadspliktig.

Boligen fikk utsendt midlertidig brukstillatelse den 05.07.1982 med merknad om manglende tilfylling rundt grunnmuren og at wc i kjelleren ikke er ferdig innredet. Det er ikke utsendt brukstillatelse/ferdigattest for tilbygg med carport, kommunen har registrert at tilbygget ble tatt i bruk den 08.02.1988. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen ligger mellom to offentlige veier, Helsesenterveien på oversiden og Sandvikveien på nedsiden. Adkomst går over bruksnummer 14.
Det foreligger en privat avtale fra 1986 mellom bruksnummer 14 og bruksnummer 272, som gir eiendommen adkomstrett fra offentlig vei på nærmere angitte vilkår. Avtalen stiller krav om at eier av bnr. 272 deltar i snørydding av adkomsten og den aktuelle delen av veien. Det foreligger også plikt til å delta i vedlikehold av veien (halvpart). Selger opplyser at kostnad for brøyting har vært totalt kr 9 500 per vintersesong, fordelt over to faktureringsperioder.
Rettigheten omfatter ikke parkering på bnr. 14. Det gjøres oppmerksom på at avtalen ikke er tinglyst. Nye eiere overtar ansvar og risiko knyttet til dette, og må påregne å bidra til brøyting, strøing og øvrig vedlikehold av den felles adkomstveien.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert boligformål og omfattes av planID 341 "Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)" hvor areal er avsatt til boligbebyggelse. Ta kontakt med megler dersom du ønsker planen utlevert.

Kommunen er i gang med følgende kommuneplaner under arbeid som kan gjelde for denne eiendommen: "Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune" med ID 202103 og "Kommunedelplan for de bynære områder" med ID 201601.

Se kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommunen har oversendt skredrapport for eiendommen, som viser ingen berørte datasett. Det tas forbehold i dokumentet om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene.

Konsesjon
Ingen konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Det foreligger en privat avtale mellom eiendommene med gårdsnummer 45 og med bruksnummer 14 og 272, som gir bnr 272 rett til vei over bnr 14. Les mer under punktet vei, vann og avløp.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Megler gjør oppmerksom:
- Ildsted i kjellerstue har fått pålegg fra feietilsynet. Les mer under punktet "Oppvarming".
- Takstmann har påvist spor av nedgravd oljetank på eiendommen. Les mer under punktet "Oppvarming".
- Takstmann har påvist spor etter mus på kaldloft. Les mer i vedlagt tilstandsrapport.
- Eiendommen har adkomst over naboeiendom. Rettigheten er ikke tinglyst, men det er opplyst om privat avtale om bruksrett og plikt for snørydding. Les mer under "Vei, vann og avløp".
- Det foreligger byggegodkjente tegninger av boligen som samsvarer delvis med dagens bruk. Det er registrert avvik for fasade (balkong, vinduer) og innvendige planløsning (kjellerstue ikke godkjent for varig opphold). Boligen har midlertidig brukstillatelse men mangler ferdigattest. Les nærmere beskrivelse under punktet "Ferdigattest/brukstillatelse" lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapport:

Taktekking carport og bod

Vurdering av avvik: Fra undersiden er det klare tegn til at taktekkingen har utettheter. Dette begrunnes med våt treverk. På grunn av snødekket taktekking er det ikke mulig å vurdere taktekkingen eller beslagsløsninger for å avdekke årsak til fuktgjennomgangen.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av taktekkingen for å hindre videre lekkasje og eventuelle følgeskader. Skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for økte fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Pipehatt og luftehatt er værslitte og har rustdannelse. Nedløpsrør er avsluttet ved grunnmur med utkaster. Det er ikke montert snøfangere på den ene siden av boligen hvor det er ferdsel.
Konsekvens/tiltak: Pipehatt og luftehatt bør behandles eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og forringelse, da dette kan føre til lekkasjer og redusert levetid på beslagene. Det må monteres snøfangere på den aktuelle siden av boligen for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan utgjøre fare for personer som ferdes i området. Nedløpsrør med utkaster bør ledes bort fra grunnmuren, for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen. Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: På kaldloft er det påvist utettheter i dampsperren rundt rørgjennomføringen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Ved pipen er en sperre kappet. Utvekslingen som er gjort fremstår som ufagmessig. Dette reduserer sperrens bærende funksjon og kan svekke takkonstruksjonen i dette området. Den opprinnelige shingelen er benyttet som undertak. Flere steder er har det vært lekkasjer i den opprinnelige taktekkingen, noe som har ført til fuktmerker, hull og svekkelser av taktro og shingelen som utgjør undertaket. Loftsluken tetter ikke mot himlingen, noe som vil medføre at varm luft trekker opp på kaldloftet. Avluftingen til kloakken er ikke isolert. Fuktmålinger i sperren ved råteskadet taktro viser at treverket er tørt. Ved fuktmåling i sperre over badet viser måleren 16,8 vektprosent, noe som er et forhøyet fuktnivå og kan føre til fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det må utbedres utettheter i dampsperren rundt rørgjennomføringen for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Sperren ved pipen må forsterkes eller utbedres fagmessig for å gjenopprette bærende funksjon og sikre takkonstruksjonens stabilitet. Undertaket må byttes eller utbedres der det er utettheter, og fuktskadet taktro må skiftes ut for å forhindre videre fuktskader og svekkelse av konstruksjonen. Loftsluken bør tettes og justeres slik at varm luft ikke trekker opp på kaldloftet, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Avluftingen til kloakken bør isoleres for å forhindre kondens og påfølgende fuktskader. Det forhøyede fuktnivået i sperren over badet bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å unngå utvikling av fuktskader. Kostnadsestimatet er satt til bytting av råteskadet taktro og montering av nytt undertak.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Rekkverket er under dagens forskriftskrav. Rekkverket har liggende spiler med store åpninger, noe som gjør det mulig for barn å klatre i rekkverket. Det er stedvis råteskader i rekkverket, og altanen fremstår som værslitt.
Konsekvens/tiltak: Rekkverket bør utbedres slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, samt for å forhindre klatring og redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn. Råteskader i rekkverket må utbedres for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet, og for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Ved inspeksjon av utvendig trapp på baksiden av boligen er det påvist skjevheter i trappen, samt at det mangler rekkverk. Trappen fremstår også som værslitt.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres rekkverk og trappen bør rettes opp for å utbedre skjevheter. Værslitte deler bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forlenge trappens levetid. Manglende rekkverk og skjevheter medfører økt risiko for fall og personskader, samt redusert sikkerhet og funksjonalitet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Egenerklæringen opplyser at feier har gitt pålegg på fyringsanlegget i 2021–2022. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken på pipen.
Konsekvens/tiltak: Årsak til at det er gitt fyringsforbud på anlegget må lukkes. Vi er ikke kjent med årsak til fyringsforbudet. Ytterligere undersøkelser anbefales ved kontakt opp mot Senja Kommune.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Mus
Vurdering av avvik: Jeg har funnet spor av mus på kaldloftet under isolasjonen. Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare. Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler. Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt. Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan

antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.
Konsekvens/tiltak: For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Baderomsplatene er montert helt ned mot gulvet. Monteringsanvisningen for disse platene angir at de skal monteres 60–80 mm over gulvet, med en aluminiumslist i nedkant for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg. Ved denne montasjen er det ikke mulig å oppnå tett overgang på membranen/tettesjiktet mellom gulv og vegg. Platene er heller ikke montert jevnt, og det er en skjøt i høyden bak dusjkabinettet. Løsningen er ikke fagmessig.
Konsekvens/tiltak: Våtromsplater må monteres i henhold til produsentens anvisning, med korrekt avstand fra gulvet og bruk av aluminiumslist for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg. Mangelfull montering kan føre til utettheter og økt risiko for fuktinntrengning bak platene, noe som over tid kan medføre oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, råteskader, muggvekst og lekkasjer. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot fjerning av feilmonterte veggplater. Kostnadsestimatet for fullstendig oppgradering av rommet er satt og beskrevet under punktet for Sluk, membran og tettesjikt.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at gulvet har motfall fra midt på gulvet til sluk.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av fliser med bom for å unngå risiko for skade på flisene ved belastning, samt for å forhindre at vann trenger ned i konstruksjonen. Motfall på gulvet må rettes opp for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, da manglende fall kan føre til vannansamling og økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet er satt til fjerning av fliser. På grunn av tilstanden på badet må hele badet oppgraderes. Kostnadsestimatet for fullstendig oppgradering av rommet er satt og beskrevet under punktet for Sluk, membran og tettesjikt.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Baderomsplatene er ufagmessig montert. Platene går helt ned til gulvet uten bruk av aluminiumslist, og det er skjøt i høyden. (se punkt for veggoverflater). Rørene under servanten er ikke fuget. Veggene må ikke utsettes for vannpåkjenning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved inspeksjon i sluket er det ikke mulig å se om membranen er klemt under klemringen. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det må utføres fagmessig utbedring av baderomsplatene, inkludert montering av aluminiumslist mot gulvet og korrekt utførelse av plateskjøter, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Rørene under servanten bør fuges for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader. Det anbefales å overvåke tilstanden til membranløsningen nøye, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Tilgang til sluket bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at man unngår tette avløp og potensielle vannskader. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering av badet med tilsvarende materialer.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vaskerom - Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv, noe som medfører at overflatene ikke tåler vannbelastning. Overflatene har slitasje. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved høy fuktbelastning. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Kjøkkenet har bruksslitasje, og det mangler en skapdør. Ved inspeksjon i benkeskapet under vasken er det observert tegn til lekkasje fra avløpet, samt misfarging og svelling i bunnplaten under vasken.
Konsekvens/tiltak: Lekkasje fra avløpet under vasken må utbedres for å hindre videre vann- og fuktskader i kjøkkeninnredningen. Manglende skapdør bør erstattes, og skader på bunnplaten under vasken bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skadeutvikling, sopp- og råteproblematikk, samt redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Kostnadsestimatet gjelder enkelte utbedringer og ikke full utskifting av kjøkkenet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Generelt vannrør ikke er tilstrekkelig festet. Kranen til skyllekaret på vaskerommet er ikke fast i veggen, men henger kun etter røret som i tillegg er dårlig innfestet. Stoppekranen er av typen spindelventil fra byggeår, denne sitter fast slik at det ikke er mulig å stenge kranen.
Konsekvens/tiltak: Vannrørene bør festes tilstrekkelig, og løse kraner og rør på vaskerommet må sikres for å unngå lekkasjer og følgeskader. Stoppekranen må byttes. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør anlegget kontrolleres jevnlig av fagperson for å redusere risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Det er registrert drypp fra rørkobling på toppen av varmtvannstanken.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrifter for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare. Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer. Drypp fra rørkobling på toppen av varmtvannstanken må utbedres for å unngå vannskader og redusert funksjon på anlegget. Kostnadsestimatet er satt til utbedring av dryppingen fra koblingen på varmtvannstanken.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i vindfanget.
"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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Svar: 1982.
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? Nei
Ved inspeksjon av det elektriske anlegget fant jeg samsvarserklæring i sikringsskapet på jobb utført på badet i 1. etasjen fra Gundersen Elektro AS Datert 27.03.08. Det foreligger ikke samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskapet.
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
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. Svar: Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei
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 påvist løse ledninger, 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. 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. 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: Under 20 000

Forstøtningsmurer
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk på forstøtningsmuren, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Muren er skjev.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres rekkverk på forstøtningsmuren for å redusere risikoen for fallulykker, manglende rekkverk kan føre til personskader ved fall fra

muren. Videre bør muren undersøkes og eventuelt rettes opp. Skjevhet kan indikere svekket stabilitet og økt fare for konstruksjonsskader eller sammenrasing.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

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

Taktekking
Vurdering av avvik: Ved bytting av taktekking er det ikke montert nytt undertak det er i stedet for brukt den gamle pappshinelen som undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å skifte ut undertaket ved neste utskifting av taktekking, da bruk av gammel pappshingel som undertak gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt fare for fuktskader i bygget. Se punktet for takkonstruksjon for ytterligere opplysninger.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Kledningen er værslitt. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene har jeg funnet råteskader i kledning og vindskibord. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden, og det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen. Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det etableres en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å lufte ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Kledningen har en brytning mellom liggende og stående kledning. Det er montert beslag i overgangen, men kledningen går helt ned til beslaget, noe som øker risikoen for fuktopptak i kledningen.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utskifting av råteskadet kledning og vindskibord for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte. Kledningen bør avsluttes med tilstrekkelig avstand til beslag for å redusere risikoen for fuktopptak. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, svekkelse av veggkonstruksjonen og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Karmene i vinduene er værslitte og har fuktmerker både innvendig og utvendig.
Konsekvens/tiltak: Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje. Sprekker og slitasje i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og redusert isolasjonsevne.

Dører
Vurdering av avvik: Det mangler en list på balkongdøren i stuen. Dørene på soverommet og i vindfanget tar i karmen ved åpning og lukking. Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Jeg anbefaler å smøre låsekasser da enkelte dører er treg på låsing og håndtak.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ny list på balkongdøren for å sikre tetthet og forhindre varmetap eller fuktinntrengning. Dørene på soverommet og i vindfanget bør justeres slik at de ikke tar i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre funksjonalitet. Værslitte karmer og sprekker i trevirket bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader. Låsekasser bør smøres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje på lås og håndtak.

Innvendige overflater
Vurdering av avvik: Innvendige overflater har en del hakk og slitasje. Det mangler også noen lister.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av hakk og slitasje på overflatene, samt montering av manglende lister, for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere forringelse av bygningsdelene. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

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. Måling av gulvet på soverommet i underetasjen viser at det er ca 27 mm høydeforskjell. Måling av gulvet i stuen i 1. etasjen viser at det er ca 17 mm høydeforskjell.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det er imidlertid sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre slike avvik som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Konsekvensen av høydeforskjeller er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan være utfordrende ved legging av nytt gulv eller innredning.

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) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst. Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.

Rom Under Terreng
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. Utforede vegger under terreng og tilfarergulv er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. For boliger oppført i dette tidsrommet viser det seg ofte at betonggulv kan ha kapillært oppsug fra grunnen, noe som kan skade treverk i oppforet gulv. Det er risiko for kondens og muggsoppvekst når det isoleres mellom tilfarere, og det samtidig er lite eller ingen isolasjon på utvendig/kald side av gulvet. Dette øker risikoen for kondens og muggsoppvekst i tilfarergulvet. Isolasjonstykkelsen mellom tilfarerne begrenses derfor av hvor mye isolasjon det er på kald side av gulvet/dekket og av kuldebroisoleringen. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, noe som gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Hulltaking er utført i veggen under trappen. Fuktmåling viser at fuktnivået er i risikosonen for fuktskader. I underetasjen er det observert tegn til saltutslag på murveggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret ventilasjon og oppvarming, samt eventuelt utbedring av drenering og fuktsikring mot grunnen. Manglende tiltak kan føre til muggvekst, sopp, og skader på bygningsdeler, samt forringet inneklima.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet. Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er større enn forskriftskravet til rekkverk i trapper. Trappetrinnene er noe slitte og har hakk.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og oppfylle dagens krav. Åpningene i rekkverket og mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Slitte trinn og hakk bør utbedres for å redusere risikoen for snubling og fall.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det er også registrert slitasje på enkelte dører og karmer, samt at én dør har et skadet håndtak.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales justering av dører som tar i karm, samt utbedring av skader på dører, karmer og håndtak. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Bad - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist fuktsvellinger på baderomsinnredningen.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader. Fuktsvellinger på baderomsinnredningen bør utbedres eller byttes ut, da dette kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.

Bad - Ventilasjon
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering fra varm del av boligen.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Kjøkken - Avtrekk
Vurdering av avvik: Ventilatoren er slitt, og dekselet over lyset er skadet.
Konsekvens/tiltak: Ventilatoren bør vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1. Det mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Sisterenen på toalettet stenger ikke tilstrekkelig, noe som medfører unødvendig høyt vannforbruk. Vannlåsen på servanten er tett.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet, samt tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel ved å montere spalte eller ventil ved dør. Dette vil sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere

risikoen for dårlig inneluft og fuktskader. Sisterenen bør utbedres slik at den stenger som den skal, for å unngå unødvendig vannforbruk og økte kostnader. Vannlåsen på servanten bør renses for å sikre god avrenning og forhindre vannskader.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgraderinger av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å vurdere nye avløsprør også. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til kondens i enkelte vinduer. Dette indikerer at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i boligen for å redusere kondens og sikre tilstrekkelig luftutskifting. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Varmepumpe
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt. Ved inspeksjon av varmepumpen ble det påvist mye støv i filtrene.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service og rengjøring av varmepumpens filtre for å sikre god funksjon og inneklima. Videre bør det vurderes utskifting av varmepumpen på sikt, da gjenværende levetid er begrenset. Manglende vedlikehold og alder kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, og det er tegn til saltutslag (fukttilgang) i underetasjen. Utvendig fuktsikring har stedvise skader over terreng.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader på drenering og fuktsikring. Ved behov må drenering og utvendig fuktsikring utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling i underetasjen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, saltutslag og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er stedvise riss i grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.

Følgende har fått TGIU (ikke undersøkt/tilgjengelig for undersøkelse) i tilstandsrapport:

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast. Erfaringsmessig kan mann påføre skade på røranlegget ved å vir på slike stoppekraner. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det
er ikke mulig, med sikkerhet, å fastslå hvor rørføringene er. Siden vannet ikke kan stenges av og rørføringene ikke kan påvises vurdere jeg at risikoen for å påføre bygningen skade er større enn muligheten for å avdekke nye skader ved å ta hull.
Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker/skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

Oljetank
Det er påvist spor etter oljetank. Det er ukjent om det er nedgravd oljetank. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å finne ut om det er nedgravd oljetank.

Resterende bygningsdeler har fått TG1 eller TG0, les nærmere beskrivelse i vedlagt tilstandsrapport.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

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

Utlegg:
Fotopakke premium kr. 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
Nabolagsprofil
Egenerklæing (selger 1) datert 30.10.2025
Egenerklæring (selger 2) datert 18.01.2026
Tilstandsrapport datert 29.12.2025
Byggegodkjente tegninger bolig datert 21.05.1981
Midlertidig brukstillatelse bolig datert 05.07.1982
Byggegodkjente tegninger (tilbygg/carport) 28.07.1987
Privat avtale om veirett
Veistatuskart
Grunnkart
Energiattest

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. januar 2026

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

Megler 2
Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93813008

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

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

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

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

Sandvikveien 50

Nabolaget Sandvika/Skogen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 28 klasser	**13 min** 1.1 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	**11 min** 1 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	**13 min** 1.1 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	**15 min** 1.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	**6 min** 3.8 km

Offentlig transport

Hågen Linje 110, 120, 300, 301, 307	**2 min** 0.2 km
Bardufoss lufthavn	**40 min**

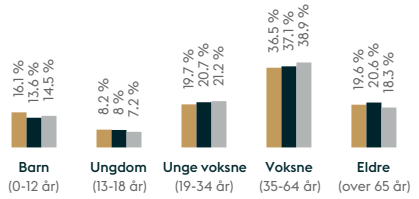
Barnehager

Blomli barnehage (1-5 år) 46 barn	**10 min** 0.8 km
Preg barnehager Heimly (1-5 år... 59 barn	**12 min** 1 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 43 barn	**16 min** 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Olderhamna	**9 min**
Kiwi Finnsnes	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika/Skogen	1 510	648
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Finnsnes barne- og ungdomsskol...	**9 min**
Finnsnes idrettspark	**22 min**
Feel24 Finnsnes	**18 min**
Family Sports Club Finnsnes	**5 min**

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: SANDVIKVEIEN 50

Postnummer: 9300 **Sted:** FINNSNES

Gr.nr.: 45 **B.nr.:** 272 **Seksjonsnr.:**

Andelsnr. **Aksjenr.:** **Festenr.:**

Byggeår: 1982

Selger og kjennskap

Navn på selger: ADELEIDE YTTERVIK

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK FINNSNES

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? OKTOBER 2021

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: — **Polisenummer:** —

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Utført arbeid

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☒ Ja, både ~~faglært~~/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Tidligere eier har opplyst at bad er oppgradert i 2008.
Jeg vet ikke hvem som har gjort dette

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Jeg vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Jeg vet ikke

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 ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☒ Ja, både ~~faglært~~/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Tidligere eier har opplyst at tak er oppgradert i 2020.
Jeg vet ikke hvem eller hva som er gjort

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Jeg vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Vi oppgraderte sikringsskap i 2021 gjennom Rishavskraft.
Jeg vet ikke om det er samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Jeg vet det ble utført
kontroll mens jeg bodde der.
Usikker på utfall.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☒ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Tidligere eier har opplyst at utvendige rør har blitt oppgradert.
Jeg vet ikke av hvem.

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 ☐ Ja Jeg vet ikke

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Vann er kommunalt med vannmåler.
Usikker på septik.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Det var saltutslag på vaskerom og bad når vi overtok bolig i 2021

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Det foreligger pålegg på ildsted. Ikke utbedret da tanken var å fjerne ildsted.

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Det er saltutslag/fuktgjennomtrengning på vegg i baldhant av huset. Vaskerom/bad.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

*

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

* – Undertegnede har kun bodd i bolig fra okt-21 til aug-22. Jeg har ikke hatt tilgang på bolig siste 3år og heller ingen forutsetning for å vite dette.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold

☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold

☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

*

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

*

– Ikke annet enn forrige takst

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:



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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:



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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:



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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:



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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:



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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

- Støttemur til tomt bør utbedres
- Foreligger avtale om at eier plikter å holde veien åpen om vinter. Bruksrett på vei ned til sandvikvannet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

☆ - Undertegnede har leid bodd i boligen fra okt-21 til aug-22. Jeg har ingen forutsetning for å vite dette da jeg ikke har hatt tilgang på bolig siste 3 år (siden sept. 22)

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Undertegnede eier bolig 50/50 med Christoffer Syvertsen. Christoffer er ansvarlig for forsikringsdokumenter da han har bodd i huset siden kjøp i 2021. til dags dato.
Jeg flyttet ut av bolig i august 2022.
Jeg har ikke hatt nøkkel eller tilgang på boligen siden September 2022, og har dermed ingen forutsetning for å vite noe om tilstand på bolig siste 3 år. Jeg vet heller ingenting om det har vært noen feil eller utbedringer siden jeg flyttet derifra.

Sted og dato: Silsand 30/10-25

Signatur	Signatur
Adelaide Yttervik	
Blokkbokstaver ADELEIDE YTTERVIK	**Blokkbokstaver**

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
18. jan. 2026

Oppdragsnummer
28-0083/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandvikveien 50, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Christoffer Syvertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: Christoffer Syvertsen
Forsikret i: Christoffer Syvertsen

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Tidligere eier har opplyst om oppgradering av bad i 2008.

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har opplyst om bytte av tak i 2020. Jeg vet ikke om det er gjort av faglært eller ufaglært.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi byttet sikringsskap ved innflytt i 2021. Brukte ishavskraft. Jeg vet ikke om det foreligger samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har opplyst om oppgradering av avløp ute. Jeg vet ikke hvem som har gjennomført dette.

---

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

Eventuell kommentar: Det er kommunalt vann. Jeg vet ingenting om septik.

---

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?

Ja

Beskriv: Det var saltutslag på vaskerom ved innflytt i 2021.

---

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

Ja

Beskriv: Feier ga pålegg i 2021/2022. Ildsted skulle fjernes, men er ikke utført.

---

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

Ja

Beskriv: Saltutslag/fuktgjennomtregning på murvegg i bakkant av kjeller.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil eller synlige skader.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke opplevd feil på verken vann eller avløp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen insekter eller skadedyr.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Feier har gitt pålegg som ikke er oppfylt.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn forrige takst

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Se senjakommune.no

---

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

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Se senjakommune.no

---

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?

Ja

Beskriv: Støttemur i framkant av tomt heller utover og må utbedres. Foreligger privat avtale om at vei skal holdes åpen. Veien er privat og det er bruksrett på vei ned mot Sandvikveien.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0083/25

Tilstandsrapport

Enebolig
Sandvikveien 50, 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 45, bnr. 272

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 29.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-2022 **Referansenummer:** NL1253

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, branneller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekkingen er av asfalt papp.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater.
Diffusjonstett undertak.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.
Altanen er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong på bod og gangen, resterende er tilfarergulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stuen i underetasjen.
Gulvet i underetasjen er av betong. Deler av etasjen har tilfarergulv (oppforet trebjelkelag) med belegg og parkett. Det er utforede vegger med platekledning i deler av etasjen. Resten har pusset mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i gangen under trappen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,7.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Jeg har funnet spor etter mus på kaldt loft.

VÅTROM Gå til side

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har pussede lettklinkerblokker og malte plater på veggene, betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. 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 kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulvet og malte vegger. Rommet inneholder toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe ved trappen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i vindfanget.
Røykvarsler og håndslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong og lettklinkerblokk.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Det er påvist spor etter oljetank. Det er ukjent om det er nedgravd oljetank. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å finne ut om det er nedgravd oljetank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m²
Totalpris	3 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

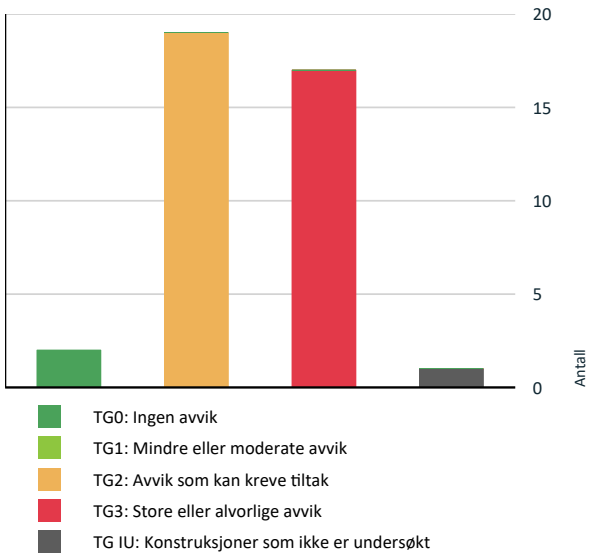
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

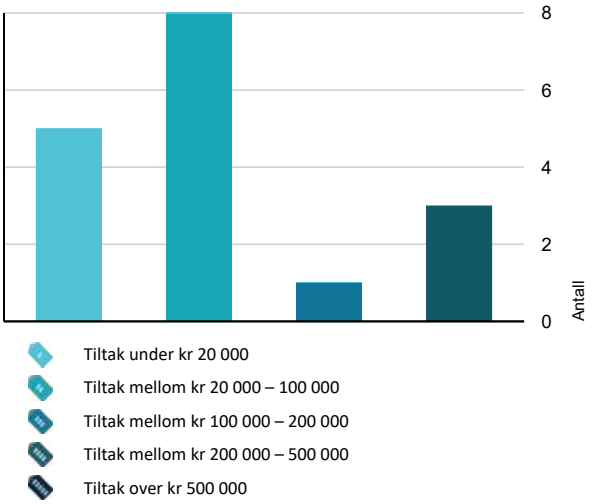
Sammendrag av boligens tilstand

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

Formålet med takseringen er salg av eiendommen Sandvikveien 50, 9300 FINNSNES.
Oppdragsgiver er Nordvik Bolig Finnsnes, som representerer hjemmelshaver Christoffer Syvertsen.
Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode
Verdien skal fastsettes etter sammenligningsmetode.

Habilitet
Takstfullmektig er Tom-Christer Solli.
Tom Christer Solli er utdannet byggmester og under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli, som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.
Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk takst etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger
Befaringen er gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom/utforet kjellervegg.
Værforhold: Oppholdsvær.
Temperatur: 3 °C.
Lysforhold: Normale lysforhold.
Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen.
Takstingeniøren var alene under befaringen. Takstingeniøren har ikke hatt kontakt med hjemmelshaver.

Viktig informasjon til brukerne av rapporten
Rapporten er gyldig i 12 måneder.
Gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Spesifikke risikoer eller spesielle forhold
På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.
Det tas spesifikt forbehold om §2-9: Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak er ikke undersøkt grunnet snødekket. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking carport og bod Gå til side

Det er avvik:

Fra undersiden er det klare tegn til at taktekkingen har utettheter. Dette begrunnes med våt treverk. På grunn av snødekket taktekking er det ikke mulig å vurdere taktekkingen eller beslagsløsninger for å avdekke årsak til fuktgjennomgangen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Pipehatt og luftehatt er værslitte og har rustdannelse.
Nedløpsrør er avsluttet ved grunnmur med utkaster.
Det er ikke montert snøfangere på den ene siden av boligen hvor det er ferdsel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

På kaldloft er det påvist utettheter i dampsperren rundt rørgjennomføringen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Ved pipen er en sperre kappet. Utvekslingen som er gjort fremstår som ufagmessig. Dette reduserer sperrens bærende funksjon og kan svekke takkonstruksjonen i dette området.

Den opprinnelige shingelen er benyttet som undertak. Flere steder er har det vært lekkasjer i den opprinnelige taktekkingen, noe som har ført til fuktmerker, hull og svekkelser av taktro og shingelen som utgjør undertaket.

Loftsluken tetter ikke mot himlingen, noe som vil medføre at varm luft trekker opp på kaldloftet.

Avluftingen til kloakken er ikke isolert.

Fuktmålinger i sperren ved råteskadet taktro viser at treverket er tørt. Ved fuktmåling i sperre over badet viser måleren 16,8 vektprosent, noe som er et forhøyet fuktnivå og kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Rekkverket er under dagens forskriftskrav.
Rekkverket har liggende spiler med store åpninger, noe som gjør det mulig for barn å klatre i rekkverket.
Det er stedvis råteskader i rekkverket, og altanen fremstår som værslitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Ved inspeksjon av utvendig trapp på baksiden av boligen er det påvist skjevheter i trappen, samt at det mangler rekkverk. Trappen fremstår også som værslitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Egenerklæringen opplyser at feier har gitt pålegg på fyringsanlegget i 2021–2022.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken på pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Mus Gå til side

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus på kaldloftet under isolasjonen.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.
Generelt vannrør ikke er tilstrekkelig festet.
Kranen til skyllekaret på vaskerommet er ikke fast i veggen, men henger kun etter røret som i tillegg er dårlig innfestet.
Stoppekranen er av typen spindelventil fra byggeår, denne sitter fast slik at det ikke er mulig å stenge kranen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.
Varmtvannstanken er over 20 år gammel.
Det er registrert drypp fra rørkobling på toppen av varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på forstøtningsmuren, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
Muren er skjev.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Kjøkkenet har bruksslitasje, og det mangler en skapdør. Ved inspeksjon i benkeskapet under vasken er det observert tegn til lekkasje fra avløpet, samt misfarging og svelling i bunnplaten under vasken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Baderomsplatene er montert helt ned mot gulvet. Monteringsanvisningen for disse platene angir at de skal monteres 60–80 mm over gulvet, med en aluminiumslist i nedkant for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg. Ved denne montasjen er det ikke mulig å oppnå tett overgang på membranen/tettesjiktet mellom gulv og vegg. Platene er heller ikke montert jevnt, og det er en skjøt i høyden bak dusjkabinettet. Løsningen er ikke fagmessig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at gulvet har motfall fra midt på gulvet til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Baderomsplatene er ufagmessig montert. Platene går helt ned til gulvet uten bruk av aluminiumslist, og det er skjøt i høyden. (se punkt for veggoverflater) Rørene under servanten er ikke fuget. Veggene må ikke utsettes for vannpåkjenning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved inspeksjon i sluket er det ikke mulig å se om membranen er klemt under klemringen.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv, noe som medfører at overflatene ikke tåler vannbelastning. Overflatene har slitasje.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved høy fuktbelastning.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Ved bytting av taktekking er det ikke montert nytt undertak det er i stedet for brukt den gamle pappshinelen som undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kledningen er værslitt. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene har jeg funnet råteskader i kledning og vindskibord. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden, og det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det etableres en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å lufte ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Kledningen har en brytning mellom liggende og stående kledning. Det er montert beslag i overgangen, men kledningen går helt ned til beslaget, noe som øker risikoen for fuktopptak i kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Karmene i vinduene er værslitte og har fuktmerker både innvendig og utvendig.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det mangler en list på balkongdøren i stuen. Dørene på soverommet og i vindfanget tar i karmen ved åpning og lukking.
Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
Jeg anbefaler å smøre låsekasser da enkelte dører er treg på låsing og håndtak.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Innvendige overflater har en del hakk og slitasje. Det mangler også noen lister.

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.

Måling av gulvet på soverommet i underetasjen viser at det er ca 27 mm høydeforskjell.
Måling av gulvet i stuen i 1. etasjen viser at det er ca 17 mm høydeforskjell.

Innvendig > Radon Gå til side

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

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.

Utforede vegger under terreng og tilfarergulv er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. For boliger oppført i dette tidsrommet viser det seg ofte at betonggulv kan ha kapillært oppsug fra grunnen, noe som kan skade treverk i oppforet gulv.

Det er risiko for kondens og muggsoppvekst når det isoleres mellom tilfarere, og det samtidig er lite eller ingen isolasjon på utvendig/kald side av gulvet. Dette øker risikoen for kondens og muggsoppvekst i tilfarergulvet. Isolasjonstykkelsen mellom tilfarerne begrenses derfor av hvor mye isolasjon det er på kald side av gulvet/dekket og av kuldebroisoleringen.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, noe som gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Hulltaking er utført i veggen under trappen.
Fuktmåling viser at fuktnivået er i risikosonen for fuktskader.

I underetasjen er det observert tegn til saltutslag på murveggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet.
Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er større enn forskriftskravet til rekkverk i trapper.
Trappetrinnene er noe slitte og har hakk.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er også registrert slitasje på enkelte dører og karmer, samt at én dør har et skadet håndtak.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist tegn til kondens i enkelte vinduer. Dette indikerer at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt.
Ved inspeksjon av varmepumpen ble det påvist mye støv i filtrene.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, og det er tegn til saltutslag (fukttilgang) i underetasjen.
Utvendig fuktsikring har stedvise skader over terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvise riss i grunnmuren.

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

Det er avvik:

Ventilatoren er slitt, og dekselet over lyset er skadet.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist fuktsvellinger på baderomsinnredningen.

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

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering fra varm del av boligen.

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

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

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

Sisterenen på toalettet stenger ikke tilstrekkelig, noe som medfører unødvendig høyt vannforbruk.

Vannlåsen på servanten er tett.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved bytting av taktekking er det ikke montert nytt undertak det er i stedet for brukt den gamle pappshinelen som undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut undertaket ved neste utskifting av taktekking, da bruk av gammel pappshingel som undertak gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt fare for fuktskader i bygget. Se punktet for takkonstruksjon for ytterligere opplysninger.

TG 3 Taktekking carport og bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfalt papp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fra undersiden er det klare tegn til at taktekkingen har utettheter. Dette begrunnes med våt treverk. På grunn av snødekket taktekking er det ikke mulig å vurdere taktekkingen eller beslagsløsninger for å avdekke årsak til fuktgjennomgangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas utbedring av taktekkingen for å hindre videre lekkasje og eventuelle følgeskader.
Skjulte skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for økte fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vått på undersiden av taktekkingen.



Hull i beslag og tekkingen til carporten.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipehatt og luftehatt er værslitte og har rustdannelse.
Nedløpsrør er avsluttet ved grunnmur med utkaster.
Det er ikke montert snøfangere på den ene siden av boligen hvor det er ferdsel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipehatt og luftehatt bør behandles eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og forringelse, da dette kan føre til lekkasjer og redusert levetid på beslagene.

Det må monteres snøfangere på den aktuelle siden av boligen for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan utgjøre fare for personer som ferdes i området.

Nedløpsrør med utkaster bør ledes bort fra grunnmuren, for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.
Kostnadsestimatet er satt til montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt lutelyre.



Rustdannelse på pipehatten.



Eksempel på nedløpsrør som er avsluttet ved grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen er værslitt. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene har jeg funnet råteskader i kledning og vindskibord. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden, og det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det etableres en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å lufte ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Kledningen har en brytning mellom liggende og stående kledning. Det er montert beslag i overgangen, men kledningen går helt ned til beslaget, noe som øker risikoen for fuktopptak i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas utskifting av råteskadet kledning og vindskibord for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

Det anbefales å etablere en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Kledningen bør avsluttes med tilstrekkelig avstand til beslag for å redusere risikoen for fuktopptak.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, svekkelse av veggkonstruksjonen og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.


Eksempel på råteskadet kledning.


Eksempel på råteskadet vindskibord.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med taktro av plater.
Diffusjonstett undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

På kaldloft er det påvist utettheter i dampsperren rundt rørgjennomføringen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Ved pipen er en sperre kappet. Utvekslingen som er gjort fremstår som ufagmessig. Dette reduserer sperrens bærende funksjon og kan svekke takkonstruksjonen i dette området.

Den opprinnelige shingelen er benyttet som undertak. Flere steder er har det vært lekkasjer i den opprinnelige taktekkingen, noe som har ført til fuktmerker, hull og svekkelser av taktro og shingelen som utgjør undertaket.

Loftsluken tetter ikke mot himlingen, noe som vil medføre at varm luft trekker opp på kaldloftet.

Avluftingen til kloakken er ikke isolert.

Fuktmålinger i sperren ved råteskadet taktro viser at treverket er tørt. Ved fuktmåling i sperre over badet viser måleren 16,8 vektprosent, noe som er et forhøyet fuktnivå og kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utbedres utettheter i dampsperren rundt rørgjennomføringen for å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sperren ved pipen må forsterkes eller utbedres fagmessig for å gjenopprette bærende funksjon og sikre takkonstruksjonens stabilitet.

Undertaket må byttes eller utbedres der det er utettheter, og fuktskadet taktro må skiftes ut for å forhindre videre fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

Loftsluken bør tettes og justeres slik at varm luft ikke trekker opp på kaldloftet, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Avluftingen til kloakken bør isoleres for å forhindre kondens og påfølgende fuktskader.

Det forhøyede fuktnivået i sperren over badet bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak for å unngå utvikling av fuktskader.

Kostnadsestimatet er satt til bytting av råteskadet taktro og montering av nytt undertak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sperre som er skåret ut i for plassering av pipen.



Råteskader i taktroplatene og utettheter i undertaket.



Fuktmåling i fuktskjolder.



Utettheter i dampsperren.

TG 2 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.
Karmene i vinduene er værslitte og har fuktmerker både innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje.
Sprekker og slitasje i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og redusert isolasjonsevne.



Eksempel på værslitt vindu.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler en list på balkongdøren i stuen. Dørene på soverommet og i vindfanget tar i karmen ved åpning og lukking.
Karmene på dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.
Jeg anbefaler å smøre låsekasser da enkelte dører er treg på låsing og håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres ny list på balkongdøren for å sikre tetthet og forhindre varmetap eller fuktinntrengning.

Dørene på soverommet og i vindfanget bør justeres slik at de ikke tar i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre funksjonalitet.

Værslitte karmer og sprekker i trevirket bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.

Låsekasser bør smøres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje på lås og håndtak.



Balkongdøren som mangler list i nedkanten av vinduet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt

trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.
Altanen er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er under dagens forskriftskrav.
Rekkverket har liggende spiler med store åpninger, noe som gjør det mulig for barn å klatre i rekkverket.
Det er stedvis råteskader i rekkverket, og altanen fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverket bør utbedres slik at det tilfredsstiller dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, samt for å forhindre klatring og redusere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Råteskader i rekkverket må utbedres for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet, og for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i rekkverket.

TG 3 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra soverommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av utvendig trapp på baksiden av boligen er det påvist skjevheter i trappen, samt at det mangler rekkverk. Trappen fremstår også som værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk og trappen bør rettes opp for å utbedre skjevheter.
Værslitte deler bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forlenge trappens levetid.
Manglende rekkverk og skjevheter medfører økt risiko for fall og personskader, samt redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig trapp.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater har en del hakk og slitasje. Det mangler også noen lister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av hakk og slitasje på overflatene, samt montering av manglende lister, for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere forringelse av bygningsdelene. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.



Eksempel på manglende list.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong på bod og gangen, resterende er tilfarergulv.

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.

Måling av gulvet på soverommet i underetasjen viser at det er ca 27 mm høydeforskjell.
Måling av gulvet i stuen i 1. etasjen viser at det er ca 17 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det er imidlertid sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre slike avvik som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av høydeforskjeller er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan være utfordrende ved legging av nytt gulv eller innredning.

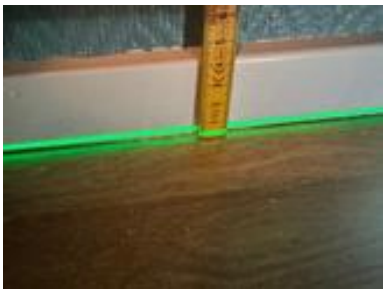
Tilstandsrapport



Måling i stuen.



Måling i stuen.



Måling på soverommet i underetasjen.



Måling på soverommet i underetasjen.

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) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.
Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte redonverdiene.



Radon aksomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stuen i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Egenerklæringen opplyser at feier har gitt pålegg på fyringsanlegget i 2021–2022.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsak til at det er gitt fyringsforbud på anlegget må lukkes. Vi er ikke kjent med årsak til fyringsforbudet.

Ytterligere undersøkelser anbefales ved kontakt opp mot Senja Kommune.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i underetasjen er av betong. Deler av etasjen har tilfarergulv (oppforet trebjelkelag) med belegg og parkett. Det er utforede vegger med platekledning i deler av etasjen. Resten har pusset mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i gangen under trappen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,7.

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.

Utforede vegger under terreng og tilfarergulv er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. For boliger oppført i dette tidsrommet viser det seg ofte at betonggulv kan ha kapillært oppsug fra grunnen, noe som kan skade treverk i oppforet gulv.

Det er risiko for kondens og muggsoppvekst når det isoleres mellom tilfarere, og det samtidig er lite eller ingen isolasjon på utvendig/kald side av gulvet. Dette øker risikoen for kondens og muggsoppvekst i tilfarergulvet. Isolasjonstykkelsen mellom tilfarerne begrenses derfor av hvor mye isolasjon det er på kald side av gulvet/dekket og av kuldebroisoleringen.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, noe som gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Hulltaking er utført i veggen under trappen. Fuktmåling viser at fuktnivået er i risikosonen for fuktskader.

I underetasjen er det observert tegn til saltutslag på murveggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret ventilasjon og oppvarming, samt eventuelt utbedring av drenering og fuktsikring mot grunnen.

Manglende tiltak kan føre til muggvekst, sopp, og skader på bygningsdeler, samt forringet inneklima.



Fuktmåling.



Saltutslag på veggen inne på vaskerommet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet.
Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er større enn forskriftskravet til rekkverk i trapper.
Trappetrinnene er noe slitte og har hakk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og oppfylle dagens krav.
Åpningene i rekkverket og mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
Slitte trinn og hakk bør utbedres for å redusere risikoen for snubling og fall.

Tilstandsrapport



Trappen.



Hakk og slitasje.



Åpninger mellom trinnene.



Åpninger i rekkverket.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er også registrert slitasje på enkelte dører og karmer, samt at én dør har et skadet håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales justering av dører som tar i karm, samt utbedring av skader på dører, karmer og håndtak.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



Skadet håndtak.

TG 3 Mus

Jeg har funnet spor etter mus på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Jeg har funnet spor av mus på kaldloftet under isolasjonen.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplatene er montert helt ned mot gulvet. Monteringsanvisningen for disse platene angir at de skal monteres 60–80 mm over gulvet, med en aluminiumslist i nedkant for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg. Ved denne montasjen er det ikke mulig å oppnå tett overgang på membranen/tettesjiktet mellom gulv og vegg. Platene er heller ikke montert jevnt, og det er en skjøt i høyden bak dusjkabinettet. Løsningen er ikke fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Våtromsplater må monteres i henhold til produsentens anvisning, med korrekt avstand fra gulvet og bruk av aluminiumslist for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg.

Mangelfull montering kan føre til utettheter og økt risiko for fuktinntrengning bak platene, noe som over tid kan medføre oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, råteskader, muggvekst og lekkasjer.

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot fjerning av feilmonterte veggplater. Kostnadsestimatet for fullstendig oppgradering av rommet er satt og beskrevet under punktet for Sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Baderomsplatene bak dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det er motfall på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Målinger viser at gulvet har motfall fra midt på gulvet til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

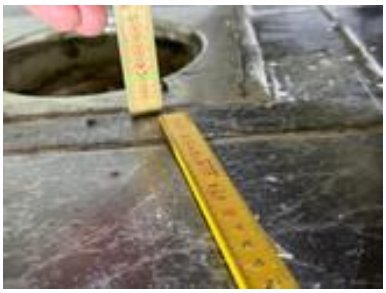
Det bør gjennomføres utbedring av fliser med bom for å unngå risiko for skade på flisene ved belastning, samt for å forhindre at vann trenger ned i konstruksjonen.

Motfall på gulvet må rettes opp for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, da manglende fall kan føre til vannansamling og økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

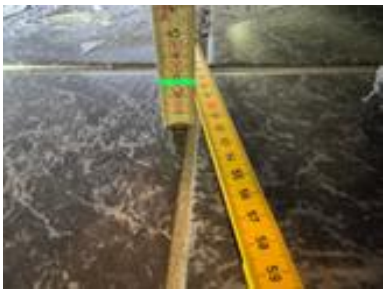
Kostnadsestimatet er satt til fjerning av fliser. På grunn av tilstanden på badet må hele badet oppgraderes. Kostnadsestimatet for fullstendig oppgradering av rommet er satt og beskrevet under punktet for Sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

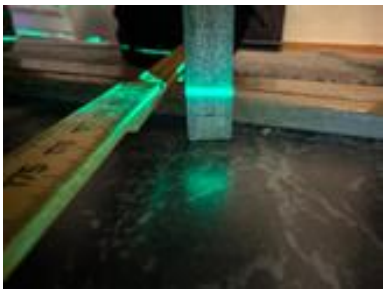
Tilstandsrapport



Måling ved sluk.



Måling midt på gulvet.



Måling ved døren.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplatene er ufagmessig montert. Platene går helt ned til gulvet uten bruk av aluminiumslist, og det er skjøt i høyden. (se punkt for veggoverflater) Rørene under servanten er ikke fuget. Veggene må ikke utsettes for vannpåkjenning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ved inspeksjon i sluket er det ikke mulig å se om membranen er klemt under klemringen.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres fagmessig utbedring av baderomsplatene, inkludert montering av aluminiumslist mot gulvet og korrekt utførelse av plateskjøter, for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Rørene under servanten bør fuges for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

Det anbefales å overvåke tilstanden til membranløsningen nøye, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilgang til sluket bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, slik at man unngår tette avløp og potensielle vannskader.

Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering av badet med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

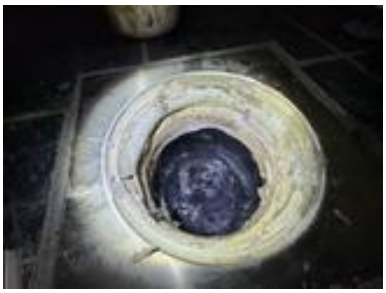
Tilstandsrapport



Utettheter.



Utettheter.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist fuktsvellinger på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

Fuktsvellinger på baderomsinnredningen bør utbedres eller byttes ut, da dette kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.



Fuktsvelling på baderomsfronten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering fra varm del av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

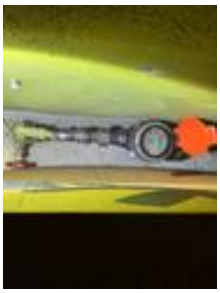
Det må etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast.

Erfaringsmessig kan mann påføre skade på røranlegget ved å vir på slike stoppekraner. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig, med sikkerhet, å fastslå hvor rørføringene er.
Siden vannet ikke kan stenges av og rørføringene ikke kan påvises vurdere jeg at risikoen for å påføre bygningen skade er større enn muligheten for å avdekke nye skader ved å ta hull.
Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker/skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.



Stoppekrane er spindelventil

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har pussede lettklinkerblokker og malte plater på veggene, betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder utslagsvask og 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 vegger eller gulv, noe som medfører at overflatene ikke tåler vannbelastning.
Overflatene har slitasje.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved høy fuktbelastning.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerommet.



Sluk. Eksempel på slitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

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 avvik:

Kjøkkenet har bruksslitasje, og det mangler en skapdør. Ved inspeksjon i benkeskapet under vasken er det observert tegn til lekkasje fra avløpet, samt misfarging og svelling i bunnplaten under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasje fra avløpet under vasken må utbedres for å hindre videre vann- og fuktskader i kjøkkeninnredningen.

Manglende skapdør bør erstattes, og skader på bunnplaten under vasken bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skadeutvikling, sopp- og råteproblematikk, samt redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimatet gjelder enkelte utbedringer og ikke full utskifting av kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tegn til lekkasje fra avløpsrøret.



Misfarging og svelling i bunnplate under vasken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren er slitt, og dekselet over lyset er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.



Ventilatoren.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og malte vegger. Rommet inneholder toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne oppnå TG 0/1.

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

Sisterenen på toalettet stenger ikke tilstrekkelig, noe som medfører unødvendig høyt vannforbruk.

Vannlåsen på servanten er tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet, samt tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel ved å montere spalte eller ventil ved dør. Dette vil sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for dårlig inneluft og fuktskader.

Sisterenen bør utbedres slik at den stenger som den skal, for å unngå unødvendig vannforbruk og økte kostnader.

Vannlåsen på servanten bør renses for å sikre god avrenning og forhindre vannskader.



Toalettrommet.



Tett vannlås på servanten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.
Generelt vannrør ikke er tilstrekkelig festet.
Kranen til skyllekaret på vaskerommet er ikke fast i veggen, men henger kun etter røret som i tillegg er dårlig innfestet.
Stoppekranen er av typen spindelventil fra byggeår, denne sitter fast slik at det ikke er mulig å stenge kranen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrørene bør festes tilstrekkelig, og løse kraner og rør på vaskerommet må sikres for å unngå lekkasjer og følgeskader.
Stoppekranen må byttes.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør anlegget kontrolleres jevnlig av fagperson for å redusere risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løst vannrør og kran på vaskerommet.



Rør som ikke er tilstrekkelig klamret fast.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I frobindelse med oppgraderinger av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å vurdere nye avløsprør også.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist tegn til kondens i enkelte vinduer. Dette indikerer at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i boligen for å redusere kondens og sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe ved trappen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen er oppbrukt.
Ved inspeksjon av varmepumpen ble det påvist mye støv i filtrene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres service og rengjøring av varmepumpens filtre for å sikre god funksjon og inneklima.
Videre bør det vurderes utskifting av varmepumpen på sikt, da gjenværende levetid er begrenset. Manglende vedlikehold og alder kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.



Varmepumpen.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.
Varmtvannstanken er over 20 år gammel.
Det er registrert drypp fra rørkobling på toppen av varmtvannstanken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrifter for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Drypp fra rørkobling på toppen av varmtvannstanken må utbedres for å unngå vannskader og redusert funksjon på anlegget.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av dryppingen fra koblingen på varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Drypping fra varmtvannstanken.

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 automatsikringer, sikringsskapet er plassert i vindfanget.

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.
   1982

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?
   Nei

   Ved inspeksjon av det elektriske anlegget fant jeg samsvarserklæring i sikringsskapet på jobb utført på badet i 1. etasjen fra Gundersen Elektro AS Datert 27.03.08.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskapet.

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

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 påvist løse ledninger, 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. 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: Under 20 000



Sikringsskapet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarsler og håndslokker.

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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Håndslokker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
Det er ut fra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, og det er tegn til saltutslag (fukttilgang) i underetasjen.
Utvendig fuktsikring har stedvise skader over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skader på drenering og fuktsikring.
Ved behov må drenering og utvendig fuktsikring utbedres eller skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling i underetasjen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, saltutslag og forringelse av bygningskonstruksjonen.



Eksempel på skader i tettesjiktet over bakkenivå.



Saltutslag i underetasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.



Riss i grunnmuren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong og lettklinkerblokk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på forstøtningsmuren, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
Muren er skjev.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres rekkverk på forstøtningsmuren for å redusere risikoen for fallulykker, manglende rekkverk kan føre til personskader ved fall fra muren.

Videre bør muren undersøkes og eventuelt rettes opp. Skjevhet kan indikere svekket stabilitet og økt fare for konstruksjonsskader eller sammenrasing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmuren.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget har fall inn mot boligen.

Oljetank

Det er påvist spor etter oljetank. Det er ukjent om det er nedgravd oljetank. Ytterligere undersøkelser må gjøres for å finne ut om det er nedgravd oljetank.



Spor etter oljetank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/151 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vindfang, Vaskerom, 2 Gang, Toalettrom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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	**3 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Hamna 13 ,9300 FINNSNES			17-03-2024	3 890 000	**3 800 000**		3 800 000	**23 171**
	149 m²	1982	3 sov						
2	Sandvikveien 102 ,9300 FINNSNES			19-05-2025	4 590 000	**4 500 000**		4 500 000	**22 500**
	183 m²	1997	4 sov						
3	Sven Eidissens vei 53 ,9300 FINNSNES			21-09-2025	3 900 000	**3 950 000**		3 950 000	**21 351**
	175 m²	1986	4 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		18 203
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 850 000**

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 700 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	81			81	20
Underetasje	70	5		75	
SUM	**151**	**5**			**20**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Vindfang, vaskerom, gang, gang 2, toalettrom, bod, bod 2, stue, soverom	Bod carport	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	140	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	272		0	522.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandvikveien 50

Hjemmelshaver

Yttervik Adeleide Johanna, Syvertsen Christoffer

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 privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

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

Boligen ligger i skrånede terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2025		Gjennomgått	35	Nei
Egenerklæringsskjema	28.11.2025		Gjennomgått	7	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	Tilstandsrapporten er godkjent uten anmerkninger av Christoffer Syvertsen 23.12.25 og Adeleide Yttervik 11.12.25. Begge har godkjent tilstandsrapporten per e-post.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 brannetekniske 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

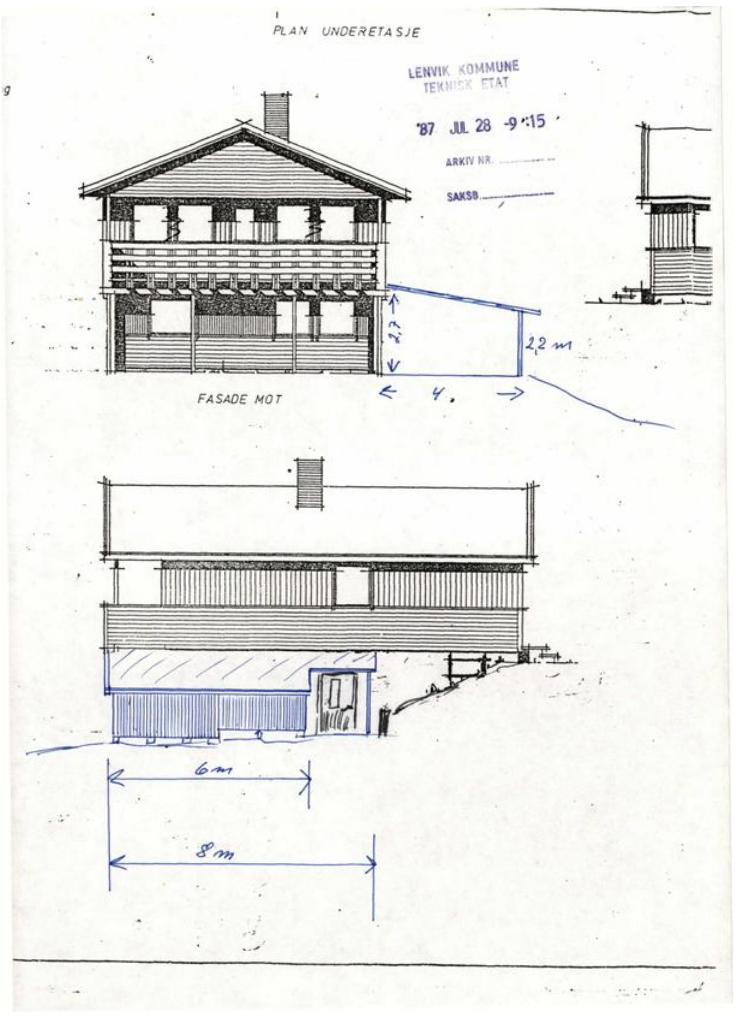
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

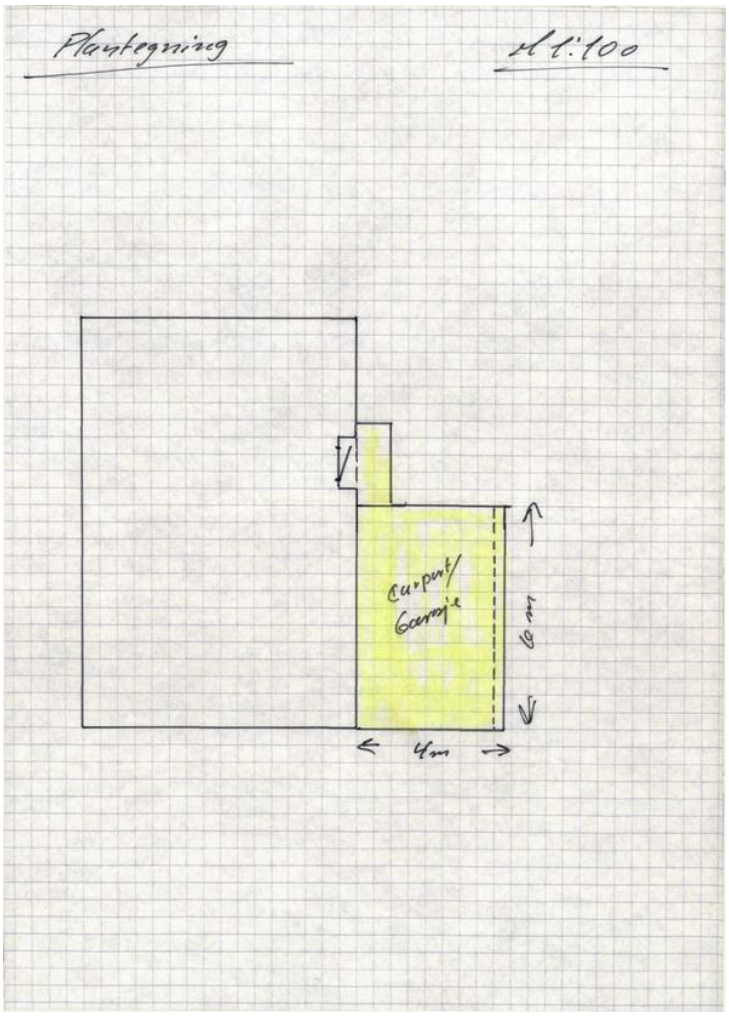
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

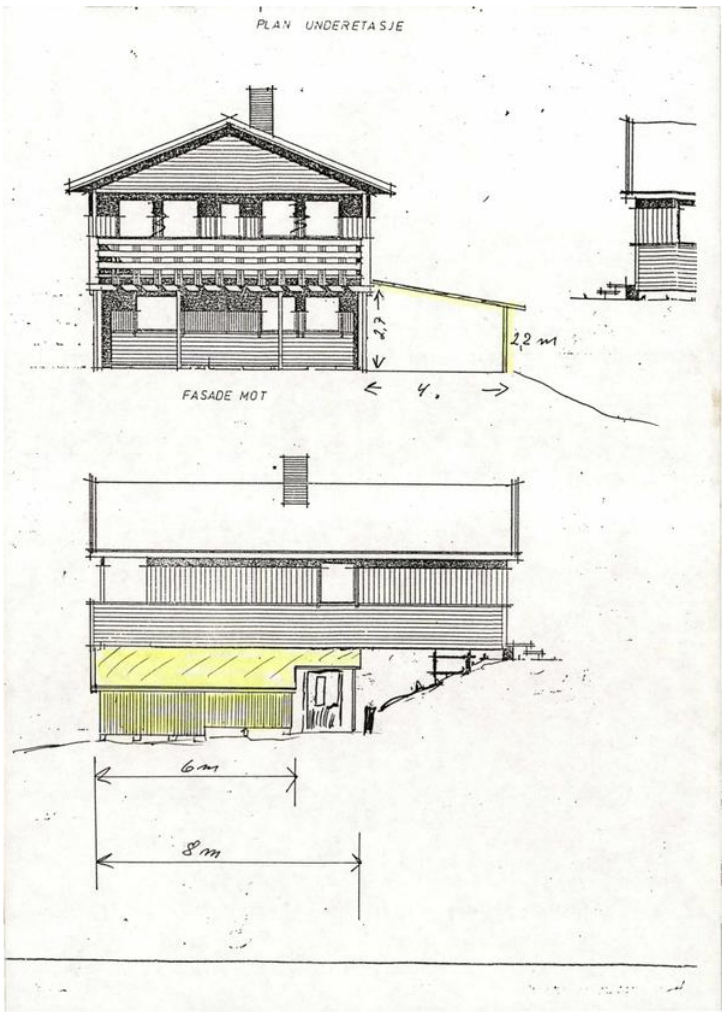
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NL1253

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 UNDERETASJE
LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
'87 JUL 28 -9 :15
ARKIV NR.
SAKSB.
2,2 m
4.
FASADE MOT
6m
8m


Plantegning
M 1:100
Carport/
Garasje
6m
4m

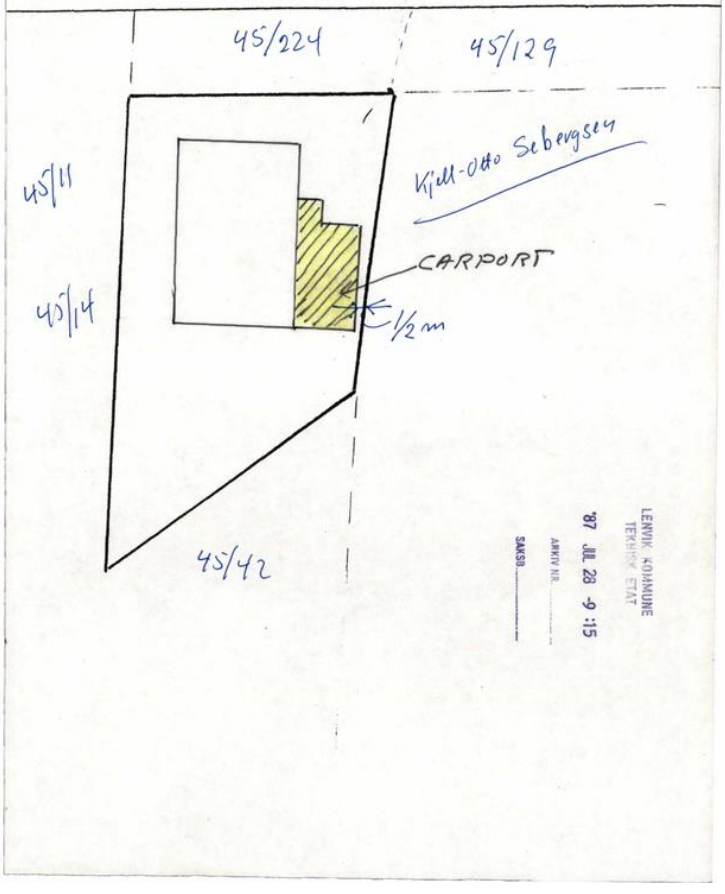


m²

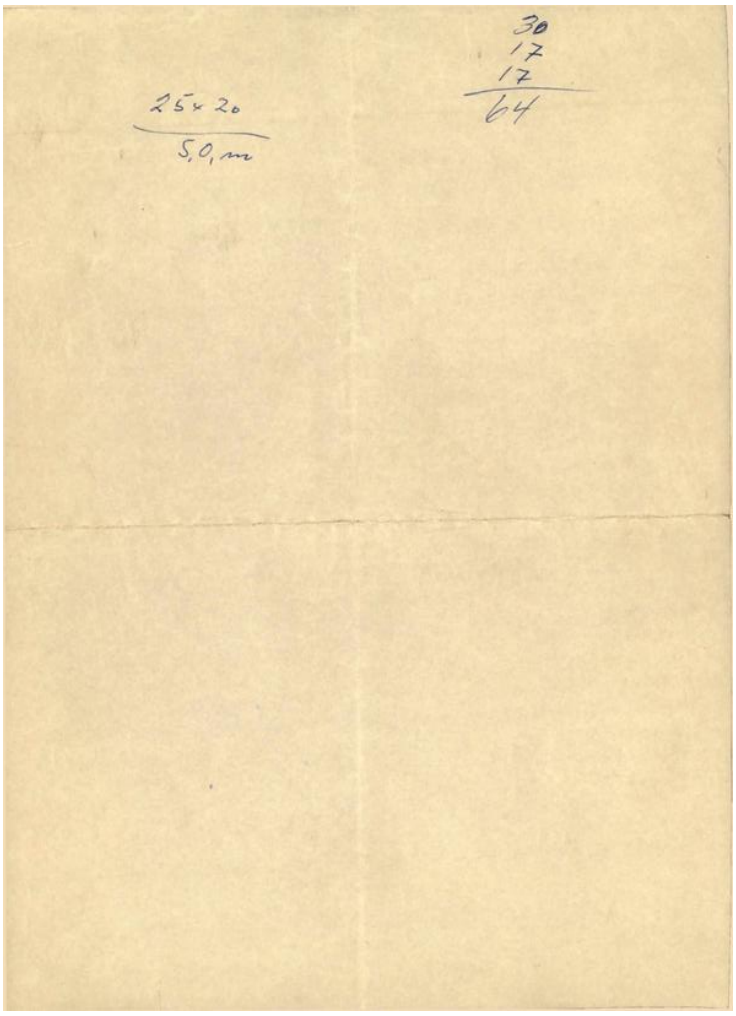
Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett?

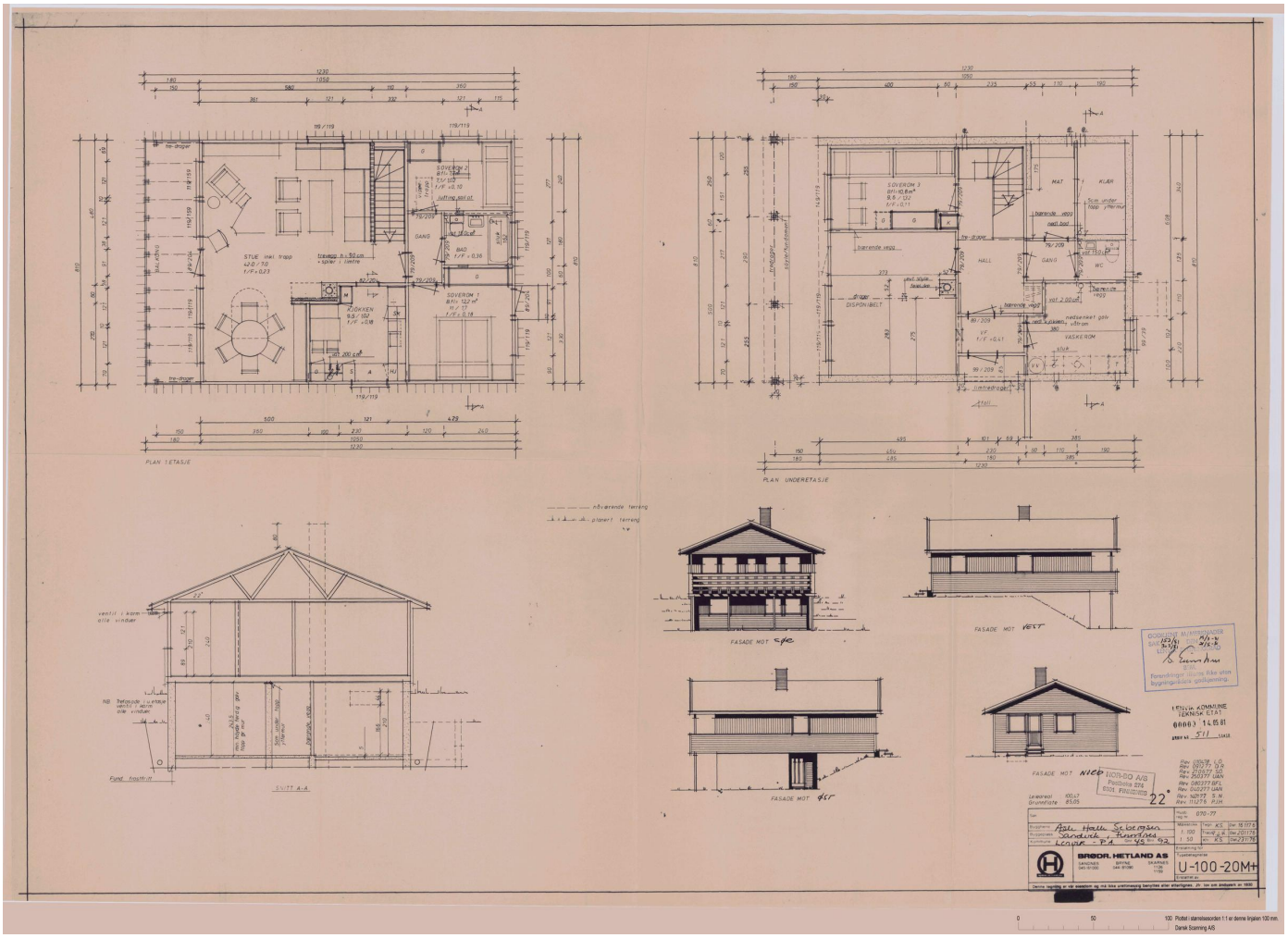
Ja Nei

leveres/sendes Lenvik bygningsvesen sammen med de øvrige søknads-




1 252 600 X
45/101
45/14
45/14
45/90
45/25
45/84
45/1
45/122
45/2
trafo
R.v. 86
Situasjonsplan for
Aslaug Helle Sebergsen
Sandvik, 9500 Finnsnes
Parsell av 45/92 i Lenvik
13/10-80
A. Sebergsen


30
17
17
64
25 x 20
5,0 m


PLAN 1.ETASJE
PLAN UNDERETASJE
FASADE MOT SØR
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
SNITT A-A
STUE inkl trapp
KJØKKEN
SOVEROM 1
SOVEROM 2
SOVEROM 3
GANG
BAD
HALL
MAT
KLAR
DISPONIBELT
VASKEROM
WC
TEKNISK ETAT
BRØDR. HETLAND AS
U-100 -20M+

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Sandvik			på 45/92	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	4/3-81	21/5-81	152/81 303/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Asle Halle Sebergsen		Finnsnes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Nor-Bo A/s		— " —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bjørn Sebergsen v. Leikvoll		— " —		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1 Tilfylling rundt grunnmuren
2. WC i kjeller ikke ferdig innredet.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Finnsnes 5/9-82	LENVIK BYGNINGSRÅD Tobj. Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

LENVIK KOMMUNE
Tekniske etater
9301 FINNSNES
Saksbehandler
byggekontrollør Janstein Jørgensen

Dato: 0802 88

45/272

Navn: JOHAN B. GJERTSEN
Adr.: SANDVIKVEIEN 50
9300 FINNSNES

Vi har registrert at Deres tilbygg/nybygg/ombygging garasje-~~uthus-bolig~~ CARPORT er tatt i bruk. Lenvik bygningsvesen ønsker besiktigelse av bygget og De bes kontakte oss for å avtale tid for befaring.

LENVIK BYGNINGSRÅD
Janstein Jørgensen

A V T A L E

Undertegnede eier av gnr.45 bnr 14. Karen H. Halvorsen erklærer herved at.

Eier av gnr 45 bnr 272. Asle H.Sebergsen får adkomst til sin bolig, som vist på situasjonsplan datert 13-10 1980 undertegnet A.Sebergsen.

som vilkår for vegretten,lover eier av gnr 45 bnr 14 at, den til en hver tid eier av gnr 45 bnr 272 skal delta i snørydding på avkjørselen fra riksveg samt den del av vegen som avtalen gjelder.
Likeså gjelder avtalen deltakelse i vedlikehold av avkjøring omtalte vegstrekning.
Dersom eier av gnr 45 bnr 14 måtte finne det nødvendig å legge om nevnte vegstrekning/avkjøring,skal dette kunne gjøres uten hindringer av noen eier fra gnr 45 bnr 272, og med deltakelse i kostnadene. (halvparten).
Avtalen gjelder ikke anestillingsplass på nevnte vegstrekning eller avkjøring.

Evetuelle kostnader vedr.denne avtale blir og belaste eier av gnr 45 bnr 272.
Vegretten gis vederlagsfritt til Asle Halle Sebergsen.

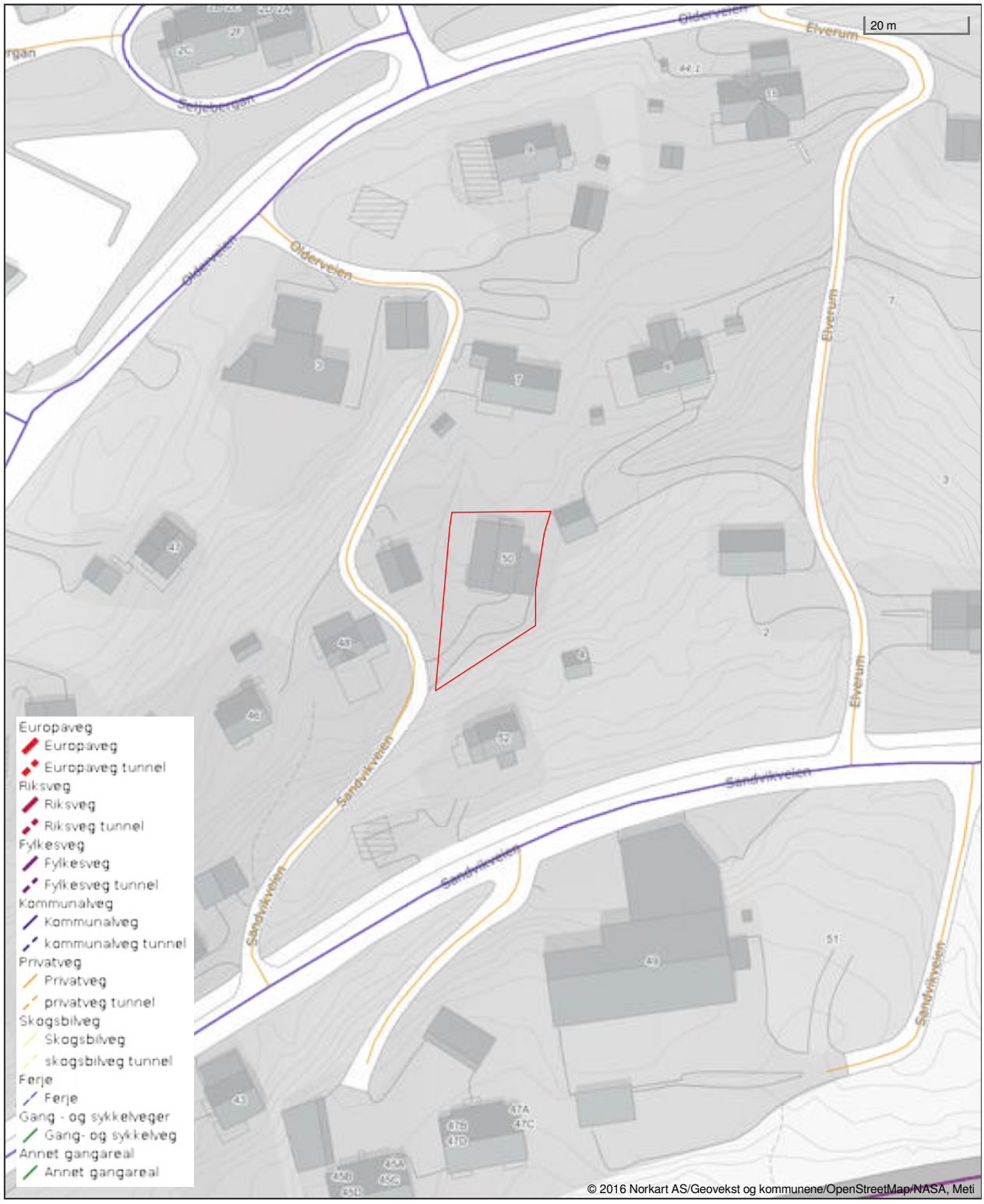
Sandvik Finnsnes den 25 august 1986.

Karen Hansine Halvorsen
gnr 45 bnr 14.

Asle Halle Sebergsen
gnr 45 bnr 272.

Utskriftsdato: 15.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 5530 - 45/272//



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.

Senja kommune

Grunnkart

Eiendom: 45/272
Adresse: Sandvikveien 50
Dato: 15.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

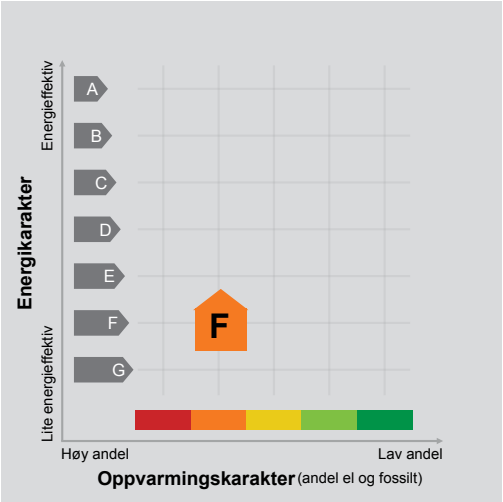
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandvikveien 50
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191728998
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-243281
Dato	30.12.2025



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	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

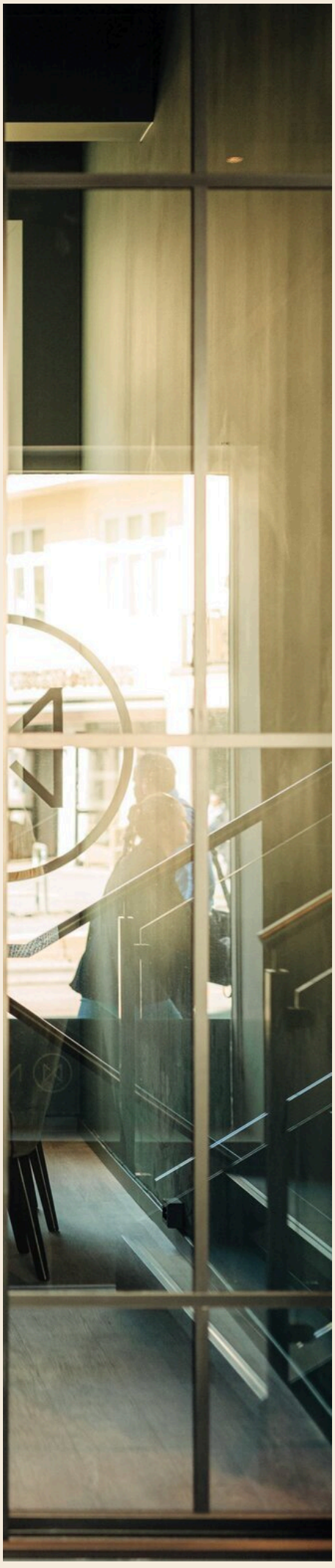
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0083/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandvikveien 50 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 45, bnr 272 i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Strand
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Skog Eiendomsmegling AS
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869



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

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