

A modern living room with a high ceiling of white horizontal slats and recessed lighting. The walls are grey vertical slats. Large windows and a glass door provide a view of a lake and mountains. The room features a brown leather sofa, two white armchairs, a round wooden coffee table, and a bar area with glassware. A balcony with a dark railing is visible outside.

aktiv.

Stærveien 11, 9300 FINNSNES

**Oppgradert familiebolig med
dobbelgarasje beliggende i meget
attraktiv boligfelt - leilighet for
utleie.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 250 000,-
Omkostn.: Kr 199 530,-
Total ink omk.: Kr 7 449 530,-
Selger: Geir Albertsen
Susanne Albertsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 243/284 kvm
Tomtstr.: 976.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 214
Oppdragsnr.: 1901260012

Oppgradert familiebolig med dobbelgarasje beliggende i meget attraktiv boligfelt

Stor og innholdsrik familiebolig i veletablert og barnevennlig boligområde. Boligen er betydelig oppgradert og påkostet de seneste årene, og fremstår idag som godt vedlikeholdt, og med til dels høy standard. Smarte og arealeffektive løsninger. Nyere dobbeltgarasje, samt integrert garasje i boligen (benyttet som bod). Boligen går over to etasjer og inneholder, blant annet, en hovedetasje med to store soverom, vaskerom med egen inngang samt åpen løsning mellom stue og kjøkken. Lune og tidsriktige farger og materialvalg, som sammen med store vindusflater gir boligen en god romfølelse og fanger den flotte utsikten mot hav og fjell. I underetasjen er det soverom og lagringsplass i bod. Underetasjen inneholder også en leilighet godkjent som egen boenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 243 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 284 kvm

TBA: 96 kvm

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 125 kvm Bad, gang, stue, kjøkken, tre soverom, to boder, toalettrom og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 118 kvm Bad, kjøkken, vaskerom, stue, bod, to soverom og kjølerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

976.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng og er bebygd med enebolig og garasje, pent ommarbeidet uteområde med hage og asfaltert trafikkareal.

Beliggenhet

Boligen har meget bra beliggenhet øverst i boligfeltet, med god solgang og en fantastisk utsikt over Finnfjorden. Området oppleves som veletablert og barnevennlig med ingen gjennomgangstrafikk, og gangavstand til både barnehage og barneskole.

Marka ligger like bak boligen med fine turmål og oppmerkede stier. Også Sandvika Aplinsenter ligger like ved. Omtrent tre kilometer til Finnsnes sentrum med gang- og sykkelvei hele veien frem.

Adkomst

Adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Bratakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i lettklinkerblokk på ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Forstøtningsmurer av betong og betongstein. Etasjeskille av trebjelkelag. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i valmtaksform. Opprinnelig taktro av sponplater og opprinnelig shingel er benyttet som undertak. Tekking av steinbelagte stålplater. Renner og nedløp av metall. To-lags vinduer med malte rammer og karmen, enkelte vinduer av uisolert to-lags vindu. Malt ytterdør, malt tredør til bi-inngang og malte balkongdører i tre. Utkraget balkong ved soverom med dekke av terrassebord. Veranda over garasje med imprgnert trevirke dom dekke, rekkverk av plast. Strekkmetalltrapp til vaskerom. Elementpipe, vedovn og sotluke. Innvendig trapp av malt tretrapp med repo og parkett i trinnene. Innvendige dører av malte glatte dører. Innvendige vannledninger av kobber. Avløpsrør av plast.

Innhold

Boligen går over to etasjer med bad, kjøkken, vaskerom, stue, bod, to soverom og kjølerom. Underetasjen inneholder bad, gang, stue, kjøkken, tre soverom, to boder, toalettrom og teknisk rom. Soverom er ikke godkjent. Det er også en integrert sportsbod med utvendig tilkomst samt en frittstående dobbelgarasje på eiendommen.

Standard

Frittliggende enebolig fra 1976. Boligen er betydelig oppgradert de seneste år og fremstår idag som godt vedlikeholdt. Boligen har gjennomgående tidsriktige materialer og fargevalg, med spotter i taket i stue og på kjøkken. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og som rammer inn en nydelig utsikt over Finnfjorden. Fra stuen er det utgang til stor og solrik veranda via glassdør. Veranda strekker seg også over garasjen. Åpen løsning mot et meget pent kjøkken som gjør hele rommet til en stor sosial sone. Kjøkkenet byr på rikelig med benkeplass til den matinteresserte, også her rammes utsikten inn. Videre har etasjen to soverom av god størrelse, hvor hovedsoverom har utgang til egen veranda. Praktisk vaskerom med egen inngangsdør. Også underetasjen har stue med fine overflater og rikelig med naturlig lysinnslipp.

Boligen varmes opp via vannbåren varme, som gir lun og behagelig temperatur. Pent og praktisk kjøkken, samt bad som rommer alt man trenger. Stor integrert sportsbod med utvendig tilkomst, og dobbelgarasje med varmepumpe.

Kjøkkenet i første etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskinn, stekeovn, micro/stekeovn og komfyrvakt. Platetoppen har innebygd ventilator med plasmafilter. Det er også avsatt plass til kombiskap. Badet i første etasje har flislagt gulv og vannbåren gulvvarme som varmekilde. På veggene er det flis og taket er malt. Rommet er innredet med toalett, bidè, innredning med nedfelt servang, badekar og dusjvegger. Ventileres via elektrisk styrt vifte. Vaskerommet i første etasje har flislagt gulv og vannbåren gulvvarme som varmekilde. På veggene er det våtromstapet og taket er malt. Rommet er innredet med servant og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via elektrisk styrt vifte.

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Integrert platetopp, stekeovn og komfyrvakt i innredningen, samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme som varmekilde. Veggene har fliser og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via elektrisk styrt vifte.

Asfaltert adkomst og parkeringsareal.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen asfaltert grunn.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv på våtrom og i vindfang, dette fra byggeår. Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang i første etasje, dette av nyere dato. Vedfyring i stuen i første etasje.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 250 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 181.250,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 31 023 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

Formuesverdi primærbolig

Kr 800 732 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 202 926 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 214 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/45/214:

12.07.1974 - Dokumentnr: 3408 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

27.01.2026 - Dokumentnr: 99562 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Advokathuset Nord AS

Org.nr: 911 615 479

Elektronisk innsendt

21.02.1973 - Dokumentnr: 882 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:45 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 10200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:45 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 841757 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:45 Bnr:214

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt godkjente byggetegninger på opprinnelig del av boligen, datert

04.06.1975. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på opprinnelig del av bolig datert 17.06.1976.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøkken i underetasjen er bygd inn og brukt som soverom, bruksendringen er søknadspliktig og ikke godkjent. Del av gang er bygd igjen og brukt som soverom, også dette er en søknadspliktig endring som ikke er godkjent. Videre er matbod og vaskerom omgjort til kjøkken, klesbod fjernet. Matbod og fyrrom gjort om til bod og teknisk rom. I første etasje er bad/wc, dusjrom og en liten del av soverom slått sammen til bad. Det minste soverommet er tatt til en del av kjøkkenet, og vegg mellom stue og kjøkken er tatt bort. Tørkerom er gjort om til kjølerom. Vaskerom er utvidet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler har mottatt byggetegninger på dobbelgarasje og terrasse datert 14.03.2023, samt ferdigattest på dette datert 21.01.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert område, som betyr at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonsbehandles.

Adgang til utleie

Det er to registrerte boenheter i boligen.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 37.691,-. Totalt kr. 77.046,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim
Daglig Leder
mads.wallerheim@aktiv.no
Tlf: 995 13 630

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

13.02.2026





















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Stærveien 11, 9300 FINNSNES
 SENJA kommune
 gnr. 45, bnr. 214

Markedsverdi

7 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20060-2051

Referansenummer: XX2079

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

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



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: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikttet fra takfot i stige.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i valmtaksform. Opprinnelig taktro av sponplater og opprinnelig shingel er benyttet som undertak.

Vinduene i boligen er i stor grad to-lags vinduer i malte rammer og karmen og enkelte vinduer er uisolert to-lags vinduer. De aller fleste vinduene er skiftet i dette årtuset. Enkelte vinduer er fra byggeår. Bygningen har malt ytterdør, malt tredør til bi-inngang og malte balkongdører i tre.

Det er utkraget balkong ved soverommet. Dekke av terrassebord, rekkverk er av nyere dato.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er dekke av impregneret trevirke. Rekkverk av plast. Eierne opplyser om at tetsjiktet er byttet i 2022-2023.

Det er strekkmetalltrapp til vaskerommet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige i stuen og kjøkkenet er utført som ufaglært egeninnsats.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Det er utført vegg under terreng.

Boligen har malt tretrapp med repo. Parkett i trinnene.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/dusjrom i underetasjen med fliser på gulvet og veggene.

Rommet inneholder WC, innredning med servant og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 1. etg. med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder WC, bidé, badekar, dusjkabinett og innredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulvet og våtromstapet på veggene.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Det er feil fall på gulvet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, stekeovn, micro/stekeovn og komfyrvakt. Det er avsatt plass til kombiskap. Det er platetopp med innebygd ventilator med plasmafilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom.

Toalettrommet har brystningspanel på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder toalett og servant. Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vann til vann varmepumpe fra 2007. Kompressoren er fra 2018. Det er radiatorer i flere rom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme i gulvet på våtrommene og i vindfang. Radiatorer og rørføringer er fra byggeår. Ny vannbåren gulvvarme i gulvet i stuen, kjøkken og gangen i 1. etasje.

Det elektriske anlegget har skult montert installasjon. Sikringsskap er oppgradert med nye automatsikringer. Sikringsskap til utleiedelen har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Grunnmuren opplyses av hjemmelshaver å være smurt med gudrong (asfaltbelegg) bak knastepapp.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur av betong og betongstein.

Terrenget har fall mot boligens bakside. Terrenget inn mot boligen har begrenset fall fra boligen.

Det er nedgravd oljetank av stål på østsiden av boligen. Tanken er rengjort og fylt med sand. I følge egenerklæringen ved forrige salg er tanken kontrollert av tidligere eier som på det tidspunktet var godkjent tankkontrollør av forsaret (2001). Når tanken ble tatt ut av drift i 2007 ble det utført målinger av korrosjon ved bruk av ultralydapparat. Målingene ga da ingen tegn til korrosjon i følge tidligere egenerklæring.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	284 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m ²
Totalpris	7 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

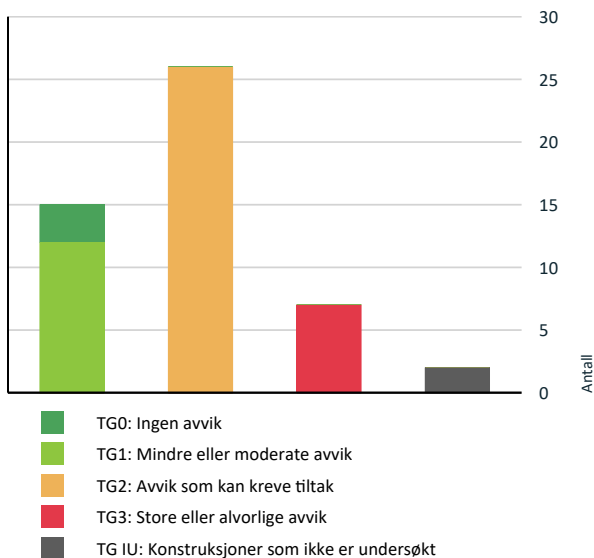
Enebolig

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

Det er gjort endringer på planløsningene i boligen i forhold til de godkjente tegningene. Tidligere har det vært åpnet mellom hoveddel og utleiedel, dette er i dag lukket men kan påvirke branncellen siden avdelingen ikke går hvor det opprinnelig har vært.

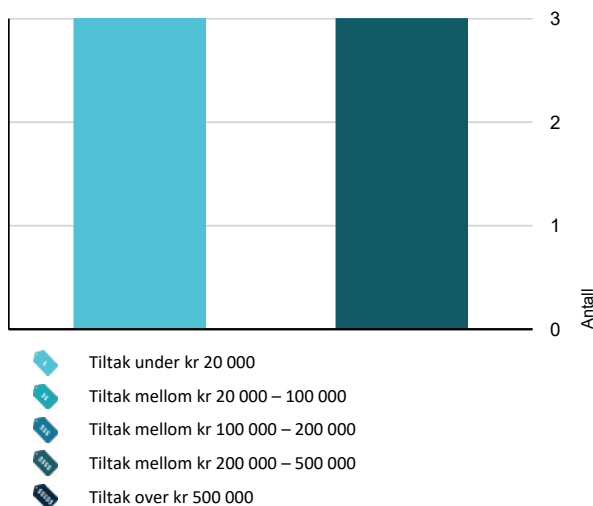
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Geir Albertsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Stærveien 11 9300 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptre uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. BRATAKST har tidligere utført tilstandsrapport (mai 2022) over samme eiendom, da med tidligere eier som oppdragsgiver. Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvar og -6°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

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

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under eller foran ildstedet.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på byggetidspunktet. noe som kan føre til vanddammer som ikke renner mot sluk.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Inspeksjonsluken og hull i veggen etter tidligere montert utstyr har punktert tettesjiktet, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Badet har to sluker, men det var ikke tilgang til sluken under dusjkabinettet.
Målinger viser at det er motfall på gulvet fra sluken under badekaret, og laveste punkt på gulvet er ved bidéen.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke benyttet mansjetter rundt rør, noe som har resultert i utette gjennomføringer.

Inspeksjonsluken til rørkoblingene til gulvvarmen punkterer tettesjiktet i våtsonen under servanten og er plassert lavere enn 25 mm over gulvet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og sluket under badekaret har begrenset tilgang for inspeksjon. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av møblering og utforming av dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Målinger viser at gulvet har motfall fra sluk til dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men det er påvist utett membran ved sluket. Sluket er av eldre årgang, og det mangler to av fire skruer til klemringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Veranda over garasjen

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Altanen var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av tilstanden. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader eller avvik.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tidligere salgsoppgave opplyser at opprinnelig taktro består av sponplater med shingel som undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Taktekking var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedløp er ført under bakken, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er ikke montert takrenne på garasjen.

Det er registrert frostspreng på nedløpsrør.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldloft og skjulte deler av konstruksjonen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre mangelfulle, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren, som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Det er påvist stedvise utettheter i dampspærren.

Fuktmålinger i sperrene viser 8,5 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen eller ved endrede utvendige temperaturforhold.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Omrammingen går helt ned til beslaget, og beslaget har ikke oppbrett på sidene. Enkelte beslag har begrenset fall. Foringen på vinduet i leiligheten er skjøtet.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Altandøren til soverommet tar i karm ved åpning og lukking.

Beslaget under døren til leiligheten er ikke tilstrekkelig, beslaget under balkongdøren til stuen går ikke under / i sporet til døren.

! Utvendig > Utkraget balkong

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bjelkene fremstår som værslitte.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist enkelte løse takplater i leiligheten, samt enkelte skader og slitasje på overflater.

! 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.

Målinger av etasjeskillet viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell fra ytterveggen i stuen til enden av kjøkkenøya.

Målinger i underetasjen viser at det er ca. 14 mm høydeforskjell i gangen.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På deler av de innvendige flater på grunnmuren er det brukt eps (isopor). Disse er svært brennbare. Jeg har sett dette materialet ved inspeksjon fra luke på badet. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

I garasjen ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skade på innvendig dør til soverommet i underetasjen.

Døren som leder ut til garasjen har slått seg og lukker ikke som den skal.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert. Luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget fra byggeår er passert, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold eller utskifting.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er påvist saltutslag i garasjen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensninger skiftes. Eventuelle drensninger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist stedvis riss i grunnmuren, blant annet i garasjen og under vinduet til leiligheten.

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser om manglende rekkverk og skjevhet på betongmuren.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingen på takplatene er sprukket opp, noe som tyder på høyt fuktnivå.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bak dusjkabinettet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på innredningen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er tydelige tegn til høyt fuktnivå på badet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler kantlist på enden av benkeplaten.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist sprekk i gulvflis. Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved badekar. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne plasseringen, og det medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel i form av spalte eller ventil ved døren. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er påvist utettheter i sikringsskapet.

Brannslukningsutstyret er eldre enn ti år.

Det er ikke tegn til branncelleinndeling i forhold til dagens byggtekniske forskrift ved inspeksjonsluke. Avdelingen til leiligheten er og endret i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i utvendige trapper. Åpningene i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser at opprinnelig taktro består av sponplater med shingel som undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Taktekking var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av undertaket for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Dersom det oppdages tegn til svekkelse, bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes for å unngå fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Risikoen ved manglende oppfølging er økt fare for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er ført under bakken, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er ikke montert takrenne på garasjen.

Det er registrert frostspreng på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nedløpsrør med frostspreng bør skiftes ut for å hindre lekkasje og økt fuktbelastning på konstruksjoner.

Det anbefales å undersøke nærmere hvilken løsning som er valgt under bakken, da manglende oversikt kan medføre risiko for feil eller utilstrekkelig drenering.

Det bør monteres takrenne på garasjen for å lede vann bort fra konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.



Eksempel på frostspreng på nedløpsrøret.



Det er ikke montert takrenne på garasjen.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldloft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd for å hindre at mus og gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for skader forårsaket av gnagere, som kan føre til ødelagte isolasjonsmaterialer og andre bygningsmessige skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i valmtaksform. Opprinnelig taktro av sponplater og opprinnelig shingel er benyttet som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskellet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre mangelfulle, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren, som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Det er påvist stedvise utettheter i dampspærren.

Fuktmålinger i sperrene viser 8,5 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen eller ved endrede utvendige temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Pappkubbinger på takfoten bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen, slik at risikoen for fuktskader og råte reduseres.

Ved utskifting av himlinger anbefales det å montere ny dampsperre. Det bør også utføres tiltak for å utbedre utettheter i dampspennen, slik at fuktig inneluft ikke trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondensskader.

Dersom bruken av boligen endres, eller det oppstår endringer i utvendige temperaturforhold, bør det gjennomføres nye fuktmålinger for å overvåke risikoen for fuktskader.



Eksempel på utettheter i dampspennen.



Eksempel på deformert pappkubbing.

Vinduer

Vinduene i boligen er i stor grad to-lags vinduer i malte rammer og karmen og enkelte vinduer er uisolert to-lags vinduer. De aller fleste vinduene er skiftet i dette årtusenet. Enkelte vinduer er fra byggeår. Eier opplyser om at han har satt inn nye vindu på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen går helt ned til beslaget, og beslaget har ikke oppbrett på sidene. Enkelte beslag har begrenset fall. Foringen på vinduet i leiligheten er skjøtet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig klaring til beslaget, og beslagene bør utbedres med oppbrett på sidene og tilstrekkelig fall.

Det må gjøres tiltak for å hindre at fukt trekker opp i endeveden og for å sikre god avrenning, slik at risikoen for råteskader og fuktskader reduseres.



Begrenset fall.



Skjøtet foring.

Dører

Bygningen har malt ytterdør, malt tredør til bi-inngang og malte balkongdører i tre. Eieren opplyser om at balkongdøren i stuen er byttet i 2022 som ufaglært egeninnsats. Eieren opplyser om at ytterdøren er byttet i 2023 som ufaglært egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Altandøren til soverommet tar i karm ved åpning og lukking.

Beslaget under døren til leiligheten er ikke tilstrekkelig, beslaget under balkongdøren til stuen går ikke under / i sporet til døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Altandøren til soverommet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm, da dette kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på døren.

Beslaget under døren til leiligheten bør utbedres, og beslaget under balkongdøren til stuen bør føres korrekt under/i sporet til døren for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skader på omkringliggende konstruksjoner.



Beslaget under døren til leiligheten.



Beslaget på balkongdøren til stuen går ikke under/i sporet på døren.

Utkraget balkong

Det er utkraget balkong ved soverommet. Dekke av terrassebord, rekkverk er av nyere dato.

Utkraget balkong er en risikokonstruksjon fordi bjelkelaget går gjennom vegglivet, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i etasjeskillet. På grunn av snødekke var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av balkongen ved befaringen, og tilstanden er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bjelkene fremstår som værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bjelkenes tilstand når snøen er borte, og eventuelle skader eller slitasje bør utbedres.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fukt- og råteskader i etasjeskillet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.



Balkongen.



Værslitte bjelker.

Veranda over garasjen

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er dekke av impregnert trevirke. Rekkverk av plast. Eierne opplyser om at tetsjiktet er byttet i 2022-2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Altanen var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av tilstanden. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av altanen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik.

Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader og behov for uforutsette utbedringer.



Utvendige trapp til vaskerommet

Det er strekkmetalltrapp til vaskerommet.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige i stuen og kjøkkenet er utført som ufaglært egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte løse takplater i leiligheten, samt enkelte skader og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse takplater bør festes, og skader samt slitasje på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et trygt og estetisk tilfredsstillende innemiljø. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målinger av etasjeskillet viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell fra ytterveggen i stuen til enden av kjøkkenøya.

Målinger i underetasjen viser at det er ca. 14 mm høydeforskjell i gangen.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Høydeforskjellene medfører ikke nødvendigvis funksjonelle problemer, men avviket gir økt risiko for ujevn slitasje og kan påvirke brukskomforten.



Måling i stuen i 1. etasje.



Måling i stuen i 1. etasje.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Ildstedet er montert av Finnsnes Vaktmesterservice AS

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under eller foran ildstedet.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ildfast plate må monteres under eller foran ildstedet for å oppfylle forskriftskrav og redusere brannfare.

Brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken må fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale for å hindre risiko for brann som følge av varmestråling fra sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke ildfast plate under vedovnen.



Det er ikke tilstrekkelig avstand fra sotluken til brennbart materiale.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført vegg under terreng. Skjulte deler av konstruksjonen er inspisert fra inspeksjonsluke på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På deler av de innvendige flater på grunnmuren er det brukt eps (isopor). Disse er svært brennbare. Jeg har sett dette materialet ved inspeksjon fra luke på badet. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

I garasjen ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonsplatene av isopor bør tildekkes med brannbeskyttende kledning, for eksempel 13 mm gipsplater, som festes til konstruksjonens bæresystem. Manglende innkledning medfører økt risiko for brannspredning og utvikling av giftige gasser ved brann.

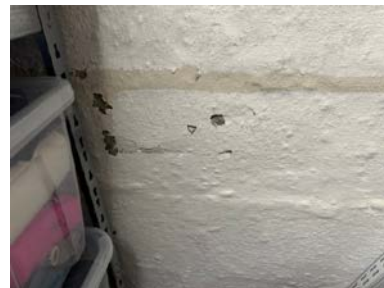
Saltutslag på grunnmur skyldes fukttilgang gjennom kapillærsug, og kan føre til forringelse av murverket over tid samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av rom under terreng for å kunne oppdage fukttilgang på et tidlig tidspunkt. Konsekvensene av fukttilgang til rom under terreng er fukt- og råteskader.

Eieren opplyser at han har festet opp grunnmurspappen på utsiden av muren.



Fuktmåling.

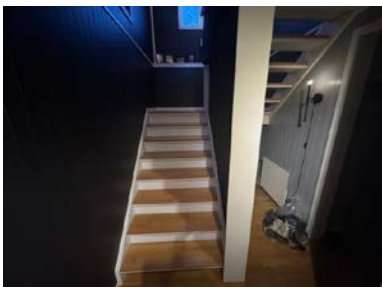


Saltutslag i garasjen.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med repo. Parkett i trinnene.



Innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Eieren opplyser om at store deler av innvendige dører er byttet. Enkelte dører er tilpasset for å passe på eldre typer hengsler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade på innvendig dør til soverommet i underetasjen.

Døren som leder ut til garasjen har slått seg og lukker ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av skadet dør til soverommet i underetasjen for å sikre funksjon og estetikk.

Døren til garasjen bør rettes opp eller byttes for å sikre tilfredsstillende lukking, slik at varmetap og kaldtrekk unngås.



Skadet dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/dusjrom i underetasjen med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder WC, innredning med servant og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingen på takplatene er sprukket opp, noe som tyder på høyt fuktnivå.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utbedres sprekker i malingen på takplatene, og årsaken til det høye fuktnivået må utbedres for å unngå videre fuktskader og forringelse av materialene.

Vinduet med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å redusere risikoen for råte, mugg og skader på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på byggetidspunktet. noe som kan føre til vanddammer som ikke renner mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes utbedring av fliser med bom for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Avvik i fallforhold til sluk må utbedres for å sikre effektiv avrenning av vann mot sluket og redusere risikoen for vannansamling eller lekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inspeksjonsluken og hull i veggen etter tidligere montert utstyr har punktert tettesjiktet, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

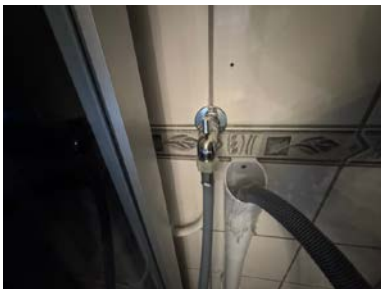
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inspeksjonsluken og hull i veggen bør tettes og tettesjiktet utbedres for å hindre fuktnntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hull etter tidligere montert utstyr.



Inspeksjonsluke.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjoldene bør utbedres og årsaken til fukten bør undersøkes nærmere for å forhindre videre skade og redusere risiko for råte, muggdannelse eller forringelse av innredningen.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er tydelige tegn til høyt fuktnivå på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil.

Manglende tilluftsventilering kan føre til at fuktighet ikke transporteres ut av rommet, noe som øker risikoen for muggdannelse, skader på bygningsdeler og dårlig innneklima.



Tegn til høyt fuktnivå.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er gjort fra inspeksjonsluke i rommet og under dørterskel uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder WC, bidè, badekar, dusjkabinett og innredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved badekar. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne plasseringen, og det medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller fuktbeskytte eksisterende vindu for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt skader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våt sone.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har to sluker, men det var ikke tilgang til sluken under dusjkabinettet.

Målinger viser at det er motfall på gulvet fra sluken under badekaret, og laveste punkt på gulvet er ved bidéen.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre korrekt avrenning og hindre vannansamling på gulvet, da manglende fall kan føre til fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Bom i fliser bør vurderes utbedret for å forhindre at fliser løsner over tid, noe som kan redusere gulvets levetid og øke risikoen for vanninntrengning.

Sluket under dusjen må undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da utilgjengelig sluk kan skjule lekkasjer eller andre problemer.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimatet er for avretting av gulvet med riktig fall. Tiltaket gjøre i forbindelse med utbedring av avviket på sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling ved sluk under badekaret.



Måling ved bidè.



Det er ikke tilgang til sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke benyttet mansjetter rundt rør, noe som har resultert i utette gjennomføringer.

Inspeksjonsluken til rørkoblingene til gulvvarmen punkterer tettesjiktet i våtsonen under servanten og er plassert lavere enn 25 mm over gulvet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og sluket under badekaret har begrenset tilgang for inspeksjon. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av møblering og utforming av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tette mansjetter rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da utette gjennomføringer øker risikoen for fuktskader.

Inspeksjonsluken til rørkoblingene bør flyttes eller tettes tilstrekkelig, slik at tettesjiktet ikke punkteres i våtsonen, for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt fare for svikt i tettesjiktet og påfølgende fuktskader.

Tilgang til sluk under dusjkabinett og badekar bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, slik at eventuelle lekkasjer eller blokkeringer kan oppdages og utbedres i tide. Manglende tilgang gir økt risiko for skjulte skader og kostbare utbedringer.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under badekaret.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bidè, badekar og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel i form av spalte eller ventil ved døren. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

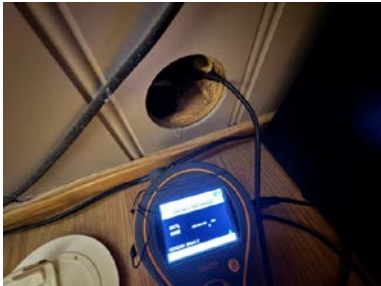
Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og våtromstapet på veggene. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet har motfall fr sluk til døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger viser at gulvet har motfall fra sluk til dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må utbedres slik at det etableres korrekt fall mot sluk, for å unngå at vann ledes bort fra sluket og dermed øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimatet er for avretting av gulvet med riktig fall. Tiltaket gjøre i forbindelse med utbedring av avviket på sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Måling ved sluken.



Måling ved døren

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men det er påvist utett membran ved sluket. Sluket er av eldre årgang, og det mangler to av fire skruer til klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran og sluk bør utbedres eller skiftes for å sikre tett overgang mellom membran og sluk, samt for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Manglende skruer til klemringen må utbedres for å sikre korrekt funksjon og tetthet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og kostbare reparasjoner.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utettheter i membranen ved sluken.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert luftutskifting og økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er foretatt i bod mot vaskemaskin uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kantlist på enden av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres kantlist på enden av benkeplaten for å hindre fuktinntrenging og oppsvelling av platen. Manglende kantlist øker risikoen for vannskader og redusert levetid på benkeplaten.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet i leiligheten.



Det er ikke kantlist på benkeplaten.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, stekeovn, micro/stekeovn og komfyrvakt. Det er avsatt plass til kombiskap. Det er påvist mindre ujevnheter i skjøten til benkeplaten.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er platetopp med innebygd ventilator med plasmafilter.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har brystningspanel på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekk i gulvflis. Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Sprekk i gulvflis bør utbedres for å unngå videre skade.

Det må etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for dårlig innneklima og fuktskader.



Toalettrommet.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom bygget som «rom i rommet».

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvensen kan være behov for service eller utskifting dersom aggregatet svikter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.
Luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Lufterøret på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Rør som ikke er isolert.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

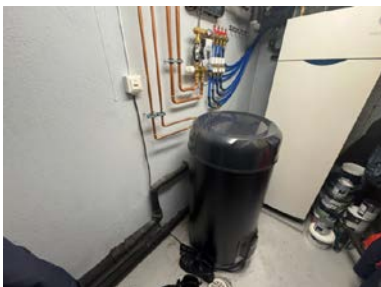
Vann til vann varmepumpe fra 2007. Kompressoren er fra 2018. Det er radiatorer i flere rom.
Kilde: tidligere salgsoppgave.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på fyrromet. Tanken er ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvet på våtrommene og i vindfang. Radiatorer og rørføringer er fra byggeår. Ny vannbåren gulvvarme i gulvet i stuen, kjøkken og gangen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget fra byggeår er passert, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold eller utskiftning.

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.

Eldre radiatorer og rørføringer kan ha redusert effektivitet og økt lekkasjerisiko, noe som kan føre til dårlig oppvarming, høye energikostnader eller vannskader.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 skult montert installasjon. Sikringsskap er oppgradert med nye automatsikringer. Sikringsskap til utleiedelen har automatsikringer.

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.

1976

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

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



Sikringsskap.



Uttettheter i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Grunnmuren opplyses av hjemmelshaver å være smurt med gudrong (asfaltbelegg) bak knastepapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er påvist saltutslag i garasjen.

Det er ikke mulig å vurdere drenerørens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drenerlanger skiftes. Eventuelle drenerlanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Saltutslag i garasjen indikerer fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid dersom tiltak ikke iverksettes.



Tegn til saltutslag/ løs maling i garasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

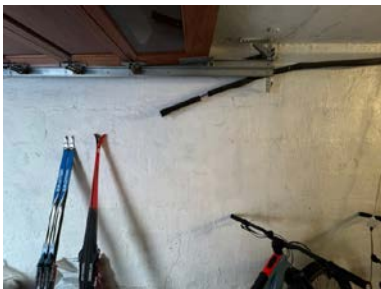
- Det er avvik:

Det er påvist stedvis riss i grunnmuren, blant annet i garasjen og under vinduet til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og videre utvikling av skader i grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert konstruksjonssikkerhet.



Eksempel på riss i grunnmuren.



Eksempel på riss i grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong og betongstein.

Tidligere salgsoppgave opplyser om forstøtningsmurer av betong og betongstein. Denne var ikke synlig på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å inspisere muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser om manglende rekkverk og skjevheter på betongmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader, manglende rekkverk eller skjevheter som kan kreve utbedring.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller svekkelser på muren kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader, sammenbrudd eller sikkerhetsrisiko grunnet manglende rekkverk.



Forstøtningsmurene er ikke synlige.

Terrenghold

Terrenget har fall mot boligens bakside. Terrenget inn mot boligen har begrenset fall fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengholdene når tomten er snøfri.

Begrenset fall fra boligen kan medføre at overflatevann ikke ledes bort fra konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og bygningskonstruksjon.



Terrenget er snødekt.

Oljetank

Det er nedgravd oljetank av stål på østsiden av boligen. Tanken er rengjort og fylt med sand. I følge egenerklæringen ved forrige salg er tanken kontrollert av tidligere eier som på det tidspunktet var godkjent tankkontrollør av forsvaret (2001). Når tanken ble tatt ut av drift i 2007 ble det utført målinger av korrosjon ved bruk av ultralydapparat. Målingene ga da ingen tegn til korrosjon i følge tidligere egenerklæring.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er påvist utettheter i sikringsskapet.

Brannslukningsutstyret er eldre enn ti år.

Det er ikke tegn til branncelleinnndeling i forhold til dagens byggt tekniske forskrift ved inspeksjonsluke. Avdelingen til leiligheten er og endret i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i utvendige trapper. Åpningene i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og utettheter i sikringsskapet utbedres, for å redusere risiko for elektrisk feil og brann.

Brannslukningsutstyret bør byttes ut, da eldre utstyr kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann.

Det bør etableres tilfredsstillende branncelleinnndeling, for å hindre spredning av brann og røyk mellom ulike deler av bygningen.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til å tilfredsstillende dagens krav, for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko.

Rekkverkshøydene i utvendige trapper bør økes til dagens forskriftskrav, og åpningene i rekkverkene bør reduseres, for å forhindre fallulykker og øke sikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er basert på Igangsettingstillatelse
16.05.2023.

Beskrivelse

Frittliggende garasje, garasjen er oppført som egeninnsats utenom støping av gulvet. Gulvet er av betong, Veggkonstruksjon av betong med isopor. Takkonstruksjon av hulldekker av betong teknet med asfaltpapp.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

243 m²/243 m²

Enebolig: 2 Bad, 4 Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Soverom, 3 Bod, Toalettrom, Teknisk rom, Vaskerom, Kjølerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 250 000

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 9 350 000

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

7 250 000

Konklusjon markedsverdi

7 250 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer 2025.	Kr.	31 022
-------------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 450 000
--	-----	------------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 950 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

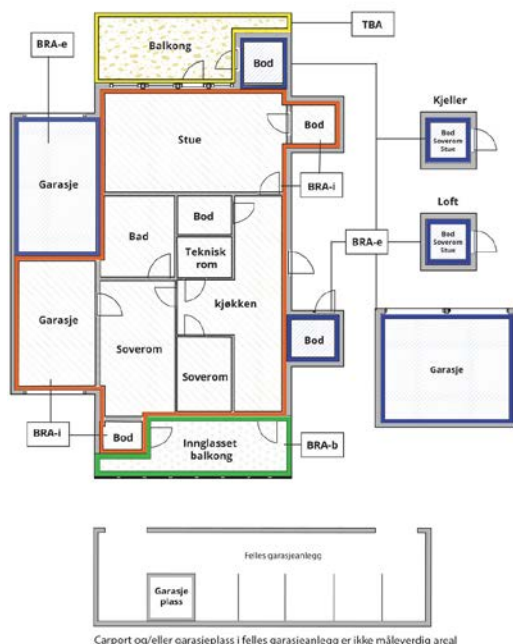
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	125			125	
1. etasje	118			118	96
SUM	243				96
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, gang, stue, kjøkken, soverom, gang 2, soverom 2, bod, gang 3, gang 4, soverom 3, toalettrom, teknisk rom, bod 2		
1. etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, stue, bod, soverom, soverom 2, kjølerom		

Kommentar

Takhøyden i underetasjen er ca. 2,30 meter.
Takhøyden i 1. etasjen er ca. 2,33 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsningene i boligen i forhold til de godkjente tegningene. Tidligere har det vært åpnet mellom hoveddel og utleiedel, dette er i dag lukket men kan påvirke branncellen siden avdelingen ikke går hvor det opprinnelig har vært.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Freas: Flyttet vannbåren varme fra radioatorer til gulv. Montert ny smartbereder. Montert og koblet rør i forbindelse med nye kjøkken i begge etasjer

Finnsnes Vaktmesterservice: Montert nytt ildsted

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Geir Albertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	214		0	976.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stærveien 11

Hjemmelshaver

Albertsen Geir, Albertsen Susanne Mari

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

Privat adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Det betyr at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonsbehandles, noe som erfaringsmessig forsinker fremdrift.

Tinglyste/andre forhold

1974/3408-2/80. BEST. OM ADKOMSTRETT. 12.07.1974 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Megler	29.01.2026		Gjennomgått	38	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/XX2079>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Geir Albertsen

Susanne Albertsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stærveien 11

9300 Finnsnes

5530-45/214/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Noe fuktutslag i gammel garasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Festet opp vortepapp.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn nye vindu nytt soverom i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør stue

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ytterdør

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Isolert og tekket tak på gammel garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Freas

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet vannbåren varme fra radioatorer til gulv. Montert ny smartbereder. Montert og koblet rør i forbindelse med nye kjøkken i begge etasjer

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Freas

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 15

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bertheussen Klima

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe til ny garasje

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Finnsnes Vaktmesterservice

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt røykrør og ildsted

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Freas

Beskrivelse av arbeidet: Store oppgraderinger i forbindelse med rehabilitering. Samsvarserklæringer ligger i boligmappe.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget ny garasje, utvidet parkeringsplass og asfaltert

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

3-roms leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Tråd på utvendig persienner bør byttes, men de fungerer i dag

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



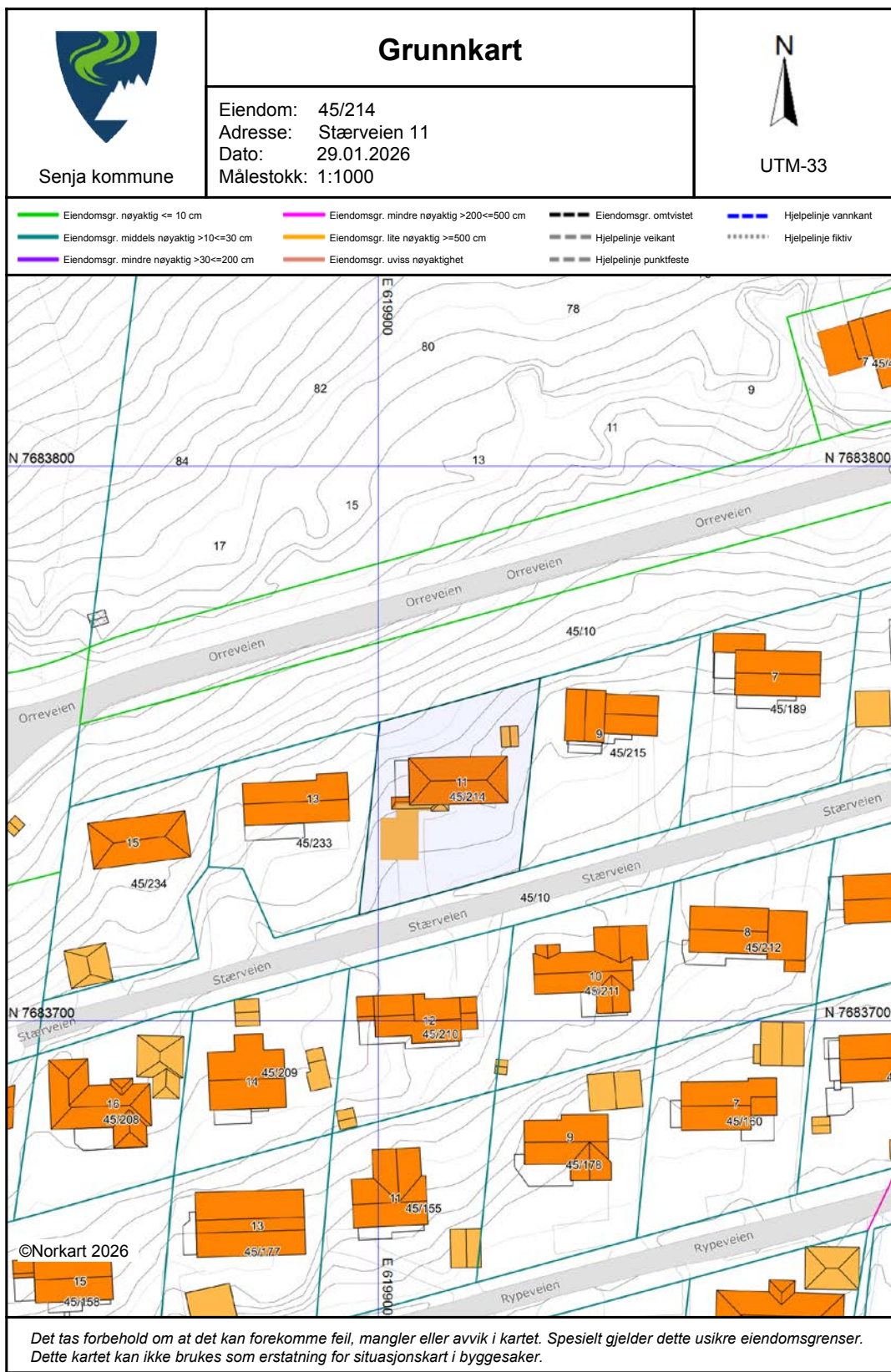
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL NR. 49	Beregnet areal	976.4
Etablert dato	21.02.1973	Historisk oppgitt areal	977
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Uoppgitt		
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	45/214
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	45/214
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	21.02.1973			45/10 (-977), 45/214 (977)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683741.1	619911.72	0	Ja	976.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALBERTSEN GEIR F02087536354	Hjemmelshaver (H) 1/2	Stærveien 11 9300 FINNSNES	Bosatt (B)
ALBERTSEN SUSANNE MARI F30088444287	Hjemmelshaver (H) 1/2	Stærveien 11 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	177

Adresse

Vegadresse: Stærveien 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	303 Sandvik	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191737547		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	17.06.1976
2	191737547	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	21.01.2025
3	300806746		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 191737547: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Midlertidig brukstillatelse 17.06.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	260
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	260
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	270
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	270
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	235
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	2
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	1	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EV262-1-57
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.06.1975	05.02.2026	363/75
Igangsettingstillatelse	02.10.1975	05.02.2026	577/75
Midlertidig brukstillatelse	17.06.1976	05.02.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stærveien 11	H0101	45/214	195	6	3	3	Kjøkken
Bolig	Stærveien 11	U0101	45/214	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	110	0	110	115	0	115
U01	1	150	0	150	155	0	155

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	363/75
Bygningsrådsvedtak	577/75

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

2: Bygningsendring 191737547-1: Tilbygg, Ferdigattest 21.01.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	40
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	47
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	47
Avløp		Bebygd areal	62
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brensel tank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	16.05.2023	16.05.2023	2023002565
Ferdigattest	21.01.2025	21.01.2025	2023/2565

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stærveien 11	H0101	45/214	40	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	40	0	40	47	0	47

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2023002565

3: Bygning 300806746: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

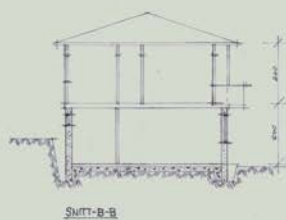
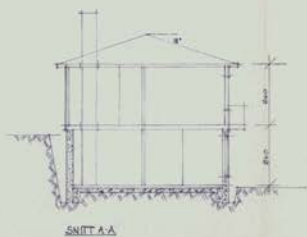
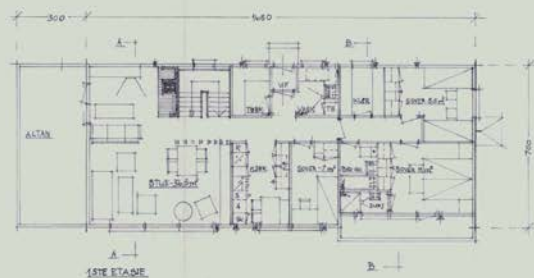
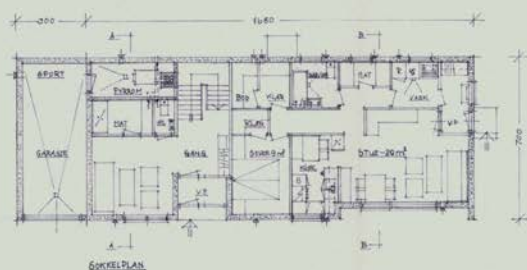
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.05.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	45/214	-	-	-	-	-



Godkjent *Anders H. N. Osk. 20.10.19*
LEDD: BYGNINGSRÅD
Oddvar Kross
Forsendringer tiltes ikke uten
bygningens godkjenning.

BOLIG FOR: HERR JINGULF LARGEN,
9300, FINNSNES
MÅL 1:100

TEIET KORKHUS
P.O. Box 15.5.110

8.3.75

0 50 100 Pukkell i størrelsesorden 1:1 er denne tegningen 100 mm
Dansk Scanning AS



Godkjent *Leas* 23. Okt 2016
LEVER BYGNINGSRÅD
Oddvar Leas
Forendringer tilkalt 18. uten
bygningerådets godkjenning.

BOLIG FOR: HERR INGULF LARSEN,
9300, FINNSNES.
MÅL 1:100

TRISVEIKARDIJAS

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er derfor linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Boligt. "Einvald" Finnsnes			45	214	49.
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligt	20.3.76	dato 13.8.76 sak 3417.		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ingulf Larsen		Finnsnes.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Trygve Karihus		- u -			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
H. Johansen Nor-B. M/s		Finnsnes			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

A- Det mangler luftuttrekk fra
 Bad. Kjøkken og vaskerom i
 K eller leilighet.

Dette arbeid må være fullført innen

Finnsnes den 13.8.76

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

LENVIK BYGNINGSRÅD

Toralf Tjørve
 bygningssjef

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bolig, Finvoll, Finnes			45	214	49
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig	20.2.75	dato 12.6.75 sak 263/75		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ingulf Larsen		Finnes			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
T. Kvaløys		Finnes		185	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
H. Johansen 76 No. 150 4/5		Finnes			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: Horisontal, 1. etasje

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innredning av sokkelethasje og fullførelse av garasje.

Dette arbeid må være fullført innen

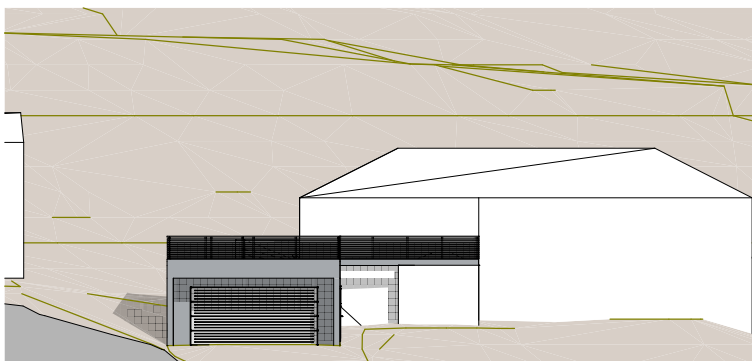
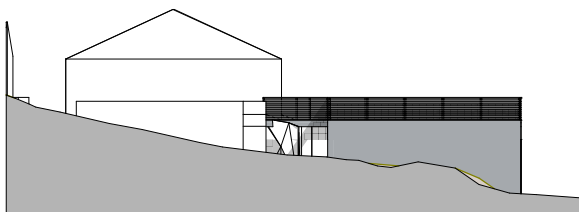
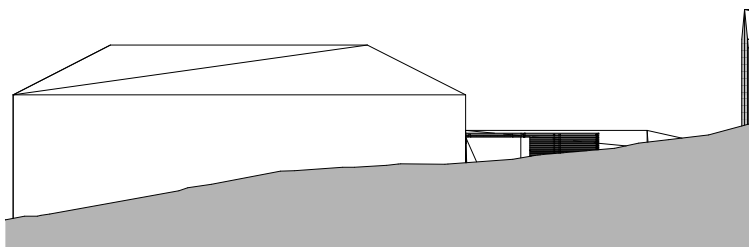
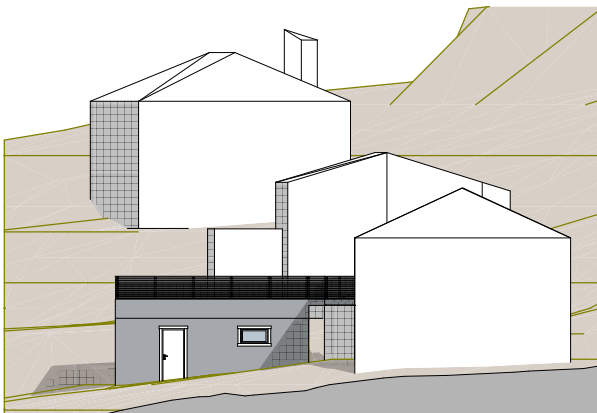
Finnes den 17.6.76

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐



bygningssjef



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

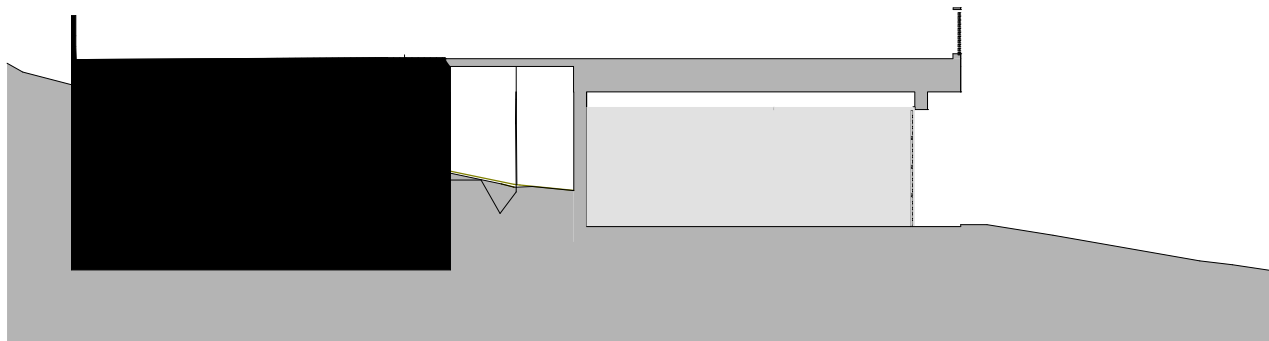
Tegning
Fasader terreng
 Garasje
 Størveien 11 9300 Finnsnes

Prosjektnr.. T191-2023	Dato opprettet 14.03.23	Gnr./Bnr./Festen.. 45/214	Mål: 1:200	Tegningsnr.. A40-01
Fase. Byggemelding	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID

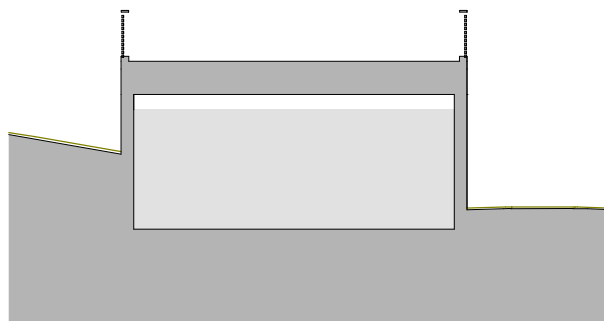






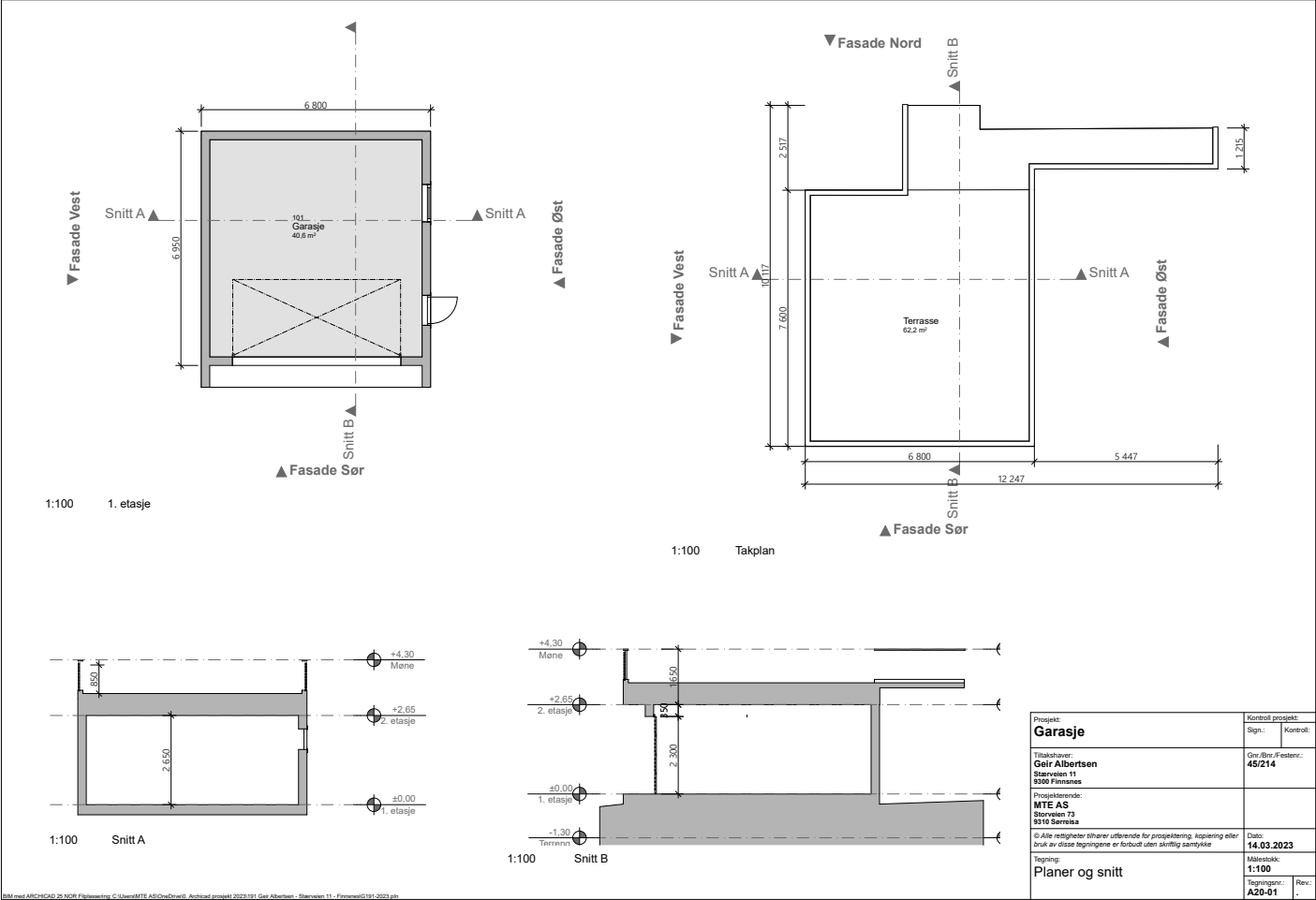


1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

						Tegning	Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festen..	Mål:	Tegningsnr..
						Snitt A og B terreng	T191-2023	14.03.23	45/214	1:100	A30-01
						Garasje	Fase.	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
						Størveien 11 9300 Finnsnes	Byggemelding				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						

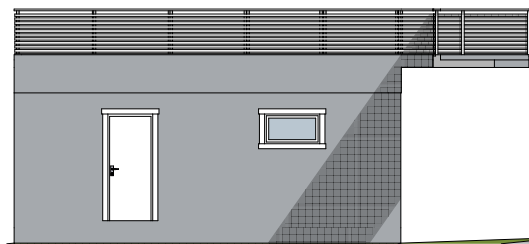


Prosjekt		Kontroll prosjekt	
Garasje		Sign.:	Kontroll:
Tilstandshaver: Geir Albertsen Storveien 11 9300 Fossnes		Gr./Bnr./Festevr.: 48/214	
Prosjektleder: MTE AS Storveien 73 8016 Semsvika		Dato: 14.03.2023	
© Alle rettigheter tilhører utværende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Målestokk: 1:100	
Tegning: Planer og snitt		Tegningssk.: A20-01	Rev.: -

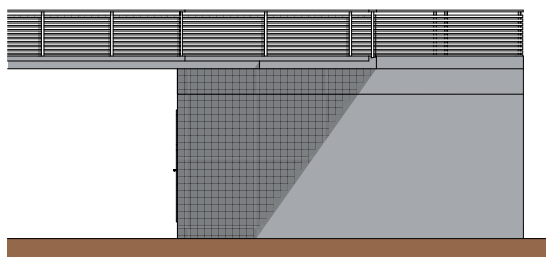
BM med ARCHICAD 23 NOR Filopostering C:\Users\MTE AS\Desktop\Archcad\prosjekt 2023\11 Geir Albertsen - Storveien 11 - Fossnes\01\1-2023.gba



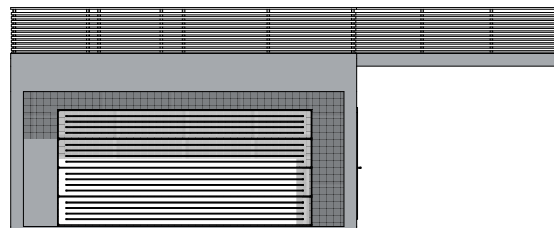
1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Øst

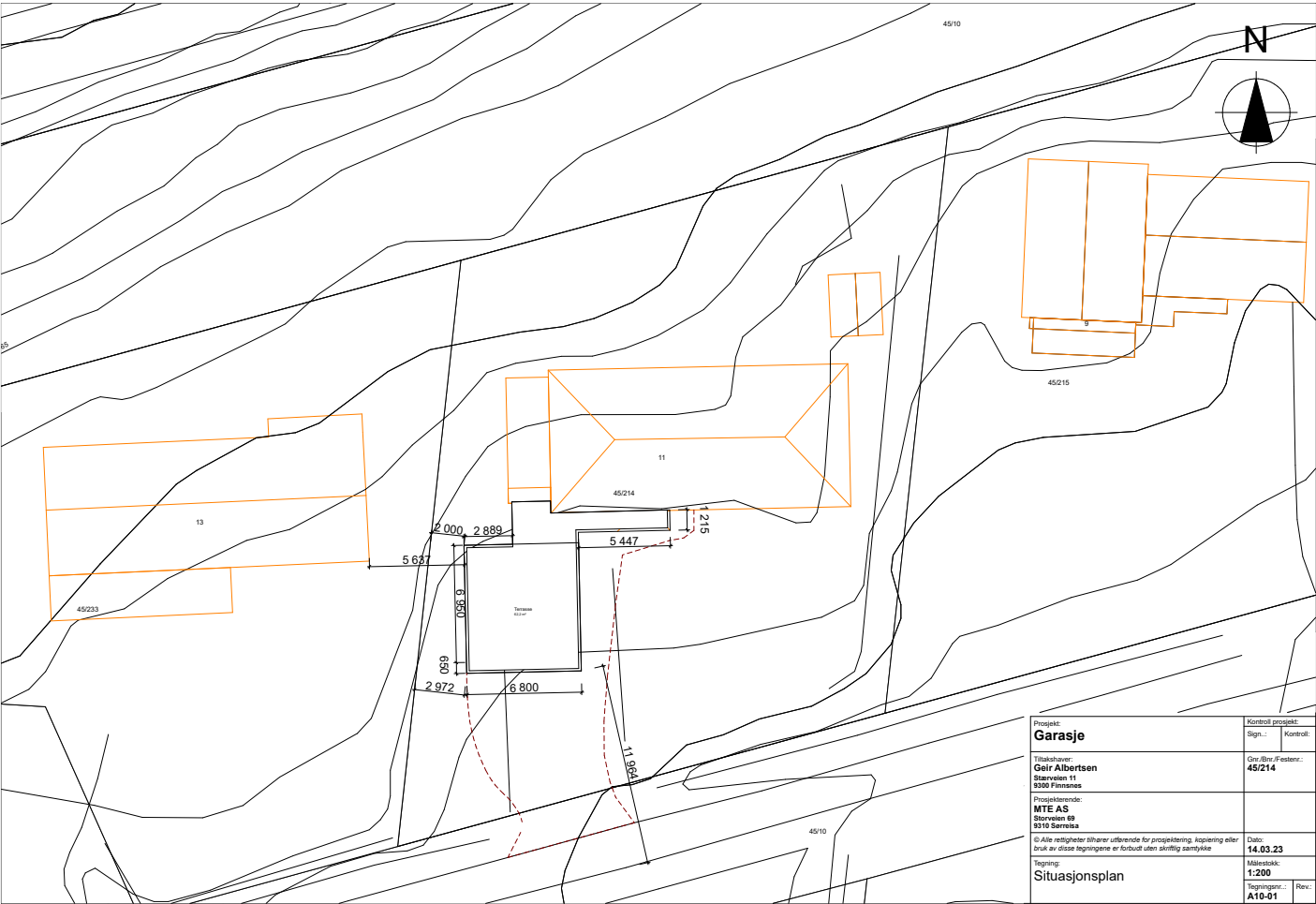


1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festnr.	Mål:	Tegningsnr.
						Fasader	G191-2023	14.03.2023	45/214	1:100	A40-01
						Garasje	Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
						Størveien 11 9300 Finnsnes	Byggemelding				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



MTE AS
Att. Raymond Meier
Storveien 69

9310 SØRREISA

Vår ref: 2023/2565-8

Dato: 21.01.2025

Ferdigattest - Nytt garasjetilbygg under 70 m² - Stærveien 11 - Gbnr. 45/214

Byggesaksvedtak **DS-21.01.25-7**, vedtaksdato 21.01.2025

Svar på anmodning om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Søknadstype	Ett-trinns søknad med ansvar
Tiltakstype	Tilbygg til bolig, garasje med terrasse
Eiendom, gnr./bnr.	Stæveien 11, gbnr. 45/214
Bygningsnummer	191737547
Ansvarlig søker	MTE AS
Tiltakshaver	Geir Albertsen

Saksgrunnlaget:

- Søknad om ferdigattest mottatt 17.01.2025.
- Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-16.05.23-19, den 16.05.2023.
- Søknaden gjelder nybygg garasje som tilbygg til bolig med terrasse på taket.

Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskrift som er gjeldende på vedtaksdato. Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 21-10 gis ferdigattest for tilbygg til bolig, det vil si garaje med terrasse på garasjetake på eiendommen gbnr. 45/214 i henhold til gitte tillatelser og etter anmodning fra ansvarlig søker, mottatt 17.01.2025.

Alminnelige bestemmelser:

Den utførende har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den ansvarshavende bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Er ferdigattesten utstedt på uriktig grunnlag kan den trekkes tilbake av kommunen, og den ansvarshavende bli pålagt å rette de mangler som gjenstår. Dette kan skje inntil 5 år etter utstedelse av ferdigattest.

Faktaopplysninger fra byggesaken vil bli ført i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 10, annet ledd.

Klageadgang:

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig, og innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Saksnummer 2023/2565 avsluttes og arkiveres. For eventuelle fremtidige henvendelser om denne saken, vennligst referer til dette saksnummeret.

Med hilsen

Marlen Sørensen
Byggesaksbehandler

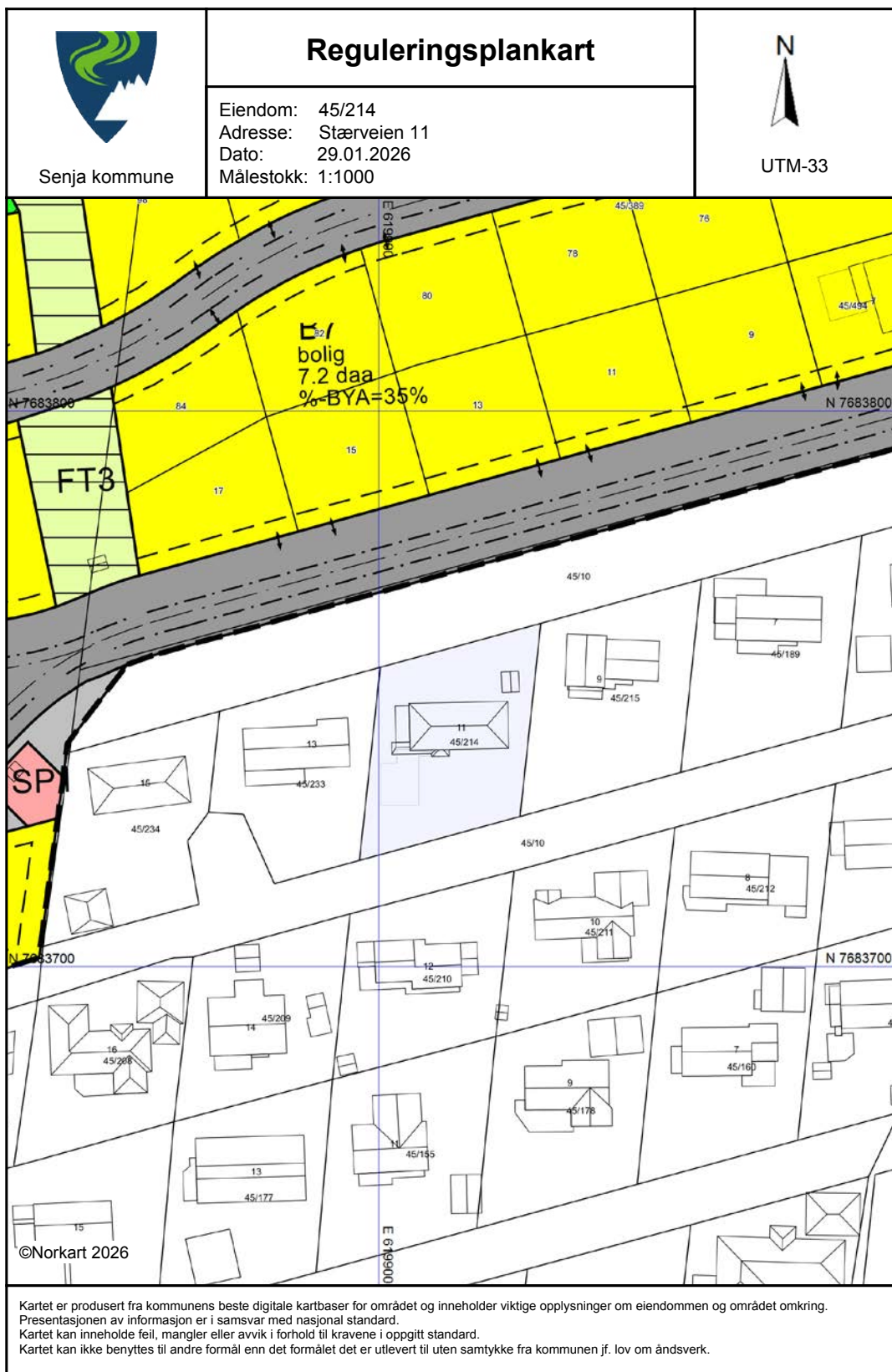
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplan
- 2 Tegning ny fasade
- 3 Tegning ny fasade
- 4 Tegning ny fasade
- 5 Gjennomføringsplan
- 6 Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi til:

Geir Albertsen
Senja kommune ved matrikkelregister



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Friluftsområde (på land)

 Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 29.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	214	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stærveien 11, 9300 FINNSNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Kommunedelplaner under arbeid

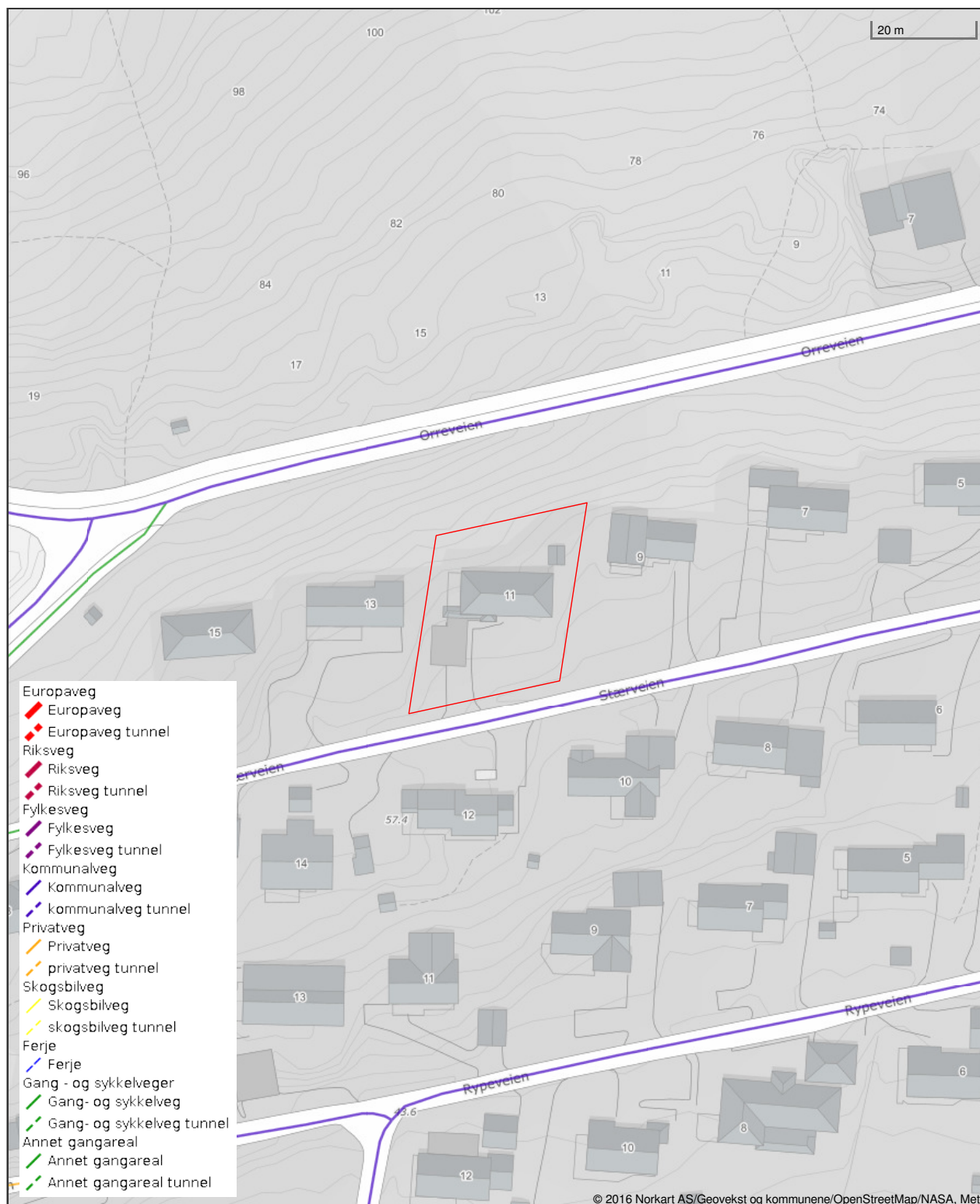
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder

Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan



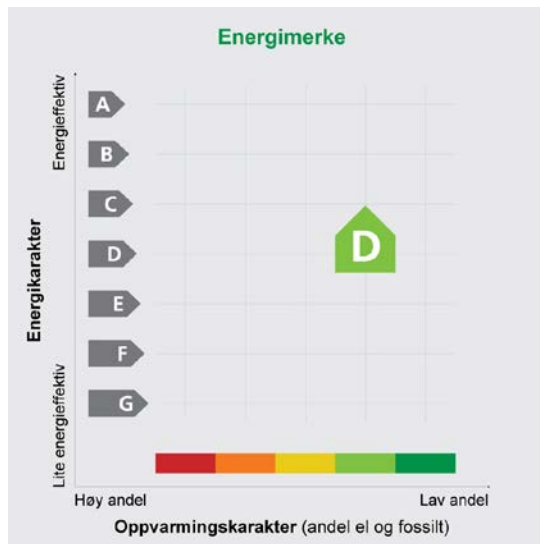
Vegstatuskart for eiendom 5530 - 45/214//



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.

Adresse	Stærveien 11
Postnr	9300
Sted	FINNSNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	45
Bnr.	214
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	191737547
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1414912
Dato	22.06.2022

Innmeldt av Ingulf O Larsen



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.energimerking.no

Målt energibruk: 18 149 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 083 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Stærveien 11
9300 FINNSNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim**Telefon:** 995 13 630
E-post: mads.wallerheim@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre