

**aktiv.**

Strandveien 119, 9300 FINNSNES

**Enebolig på Nygård med  
utleielelighet og mulighet for  
utleie av rom i egen bolig - fin og  
solrik beliggenhet!**



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 3 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 030,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 247 030,-  
**Selger:** Ruben Berntsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 184/184 kvm  
**Tomtstr.:** 3524.5 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 112  
**Oppdragsnr.:** 1901260044

# Enebolig på Nygård med utleieleilighet og mulighet for utleie av rom i egen bolig - solrik beliggenhet

Innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet på et høydedrag på Nygård, som byr på gode solforhold og flott utsikt. Eiendommen har kort avstand til matbutikk, treningssenter, barnehage samt etablert turløype for hele familien.

Boligen består i dag av en hoveddel og en godkjent utleiedel, med fleksible muligheter for ytterligere utleie av deler av hoveddelen i underetasjen. Den inneholder totalt fire soverom, to stuer og tre bad. Hoveddelen har eget vaskerom med inngang, samt en romslig veranda. Det er blant annet byttet vindu og ytterdør i leiligheten, i tillegg til oppføring av lettvegg mellom stue og soverom. Det er lagt nytt gulv i stue og soverom i leiligheten, samt nytt gulv i hele hovedetasjen. Boligen fremstår som vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	78
Nabolagsprofil .....	109
Budskjema .....	118

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 184 kvm

BRA totalt: 184 kvm

TBA: 32 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 22 kvm Hoveddel: gang, vindfang, bod og teknisk rom.

BRA-i: 43 kvm Leilighet: stue, kjøkken, soverom, gang, bad og bod.

BRA-i: 20 kvm Hybel: stue, kjøkken/gang og bad.

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Stue, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Takhøyden på hybelen er ca 2.3 meter.

- Leilighet og hybel i kjeller er ikke bygget som egne brannceller.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3524.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Stor eiendom beliggende på et høydedrag i skrånende terreng, med flatt terreng foran og bak boligen. Eiendommen er bebygd med enebolig, og består i hovedsak av naturtomt.

### Beliggenhet

Enendommen har meget fin beliggenhet på et høydedrag på Nygård, like nord for Gisundbrua. Eiendommen kan by på god solgang og en flott usikt mot Senja. Kort vei

til matbutikk, treningssenter og barnehage samt Nygårdsplatået med tråkket turløype for hele familien. Til Finnsnes med skole og bymessige fasiliteter er det omtrent en kilometer.

### **Adkomst**

Adkomst fra offentlig vei.

### **Bygningssakkyndig**

Bratakst

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Dreneringen er av ukjent type, men det opplyses om at dreneringen på baksiden er byttet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig fasade av stående bordkledning. Taket er en W-takstolkonstruksjon i tre, tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp er utført i metall. Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, hvorav tilfeldig inspiserede vinduer er datert til perioden 2017-2018. Ytterdørene består av malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Det er en altan med adkomst fra stuen og soverommet. Konstruksjonen har bærende elementer og dekke av impregnert trevirke, med et rekkverk i malt trekvalitet. Altanen er fundamentert på tresøyler og betongfundamenter på ukjent byggegrunn.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig > Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkings forventede levetid. Skadene består av mosedannelser.

#### - Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp på nedsiden av boligen er avsluttet over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Nedløp på baksiden er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

#### - Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ekelte pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperran som kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Fuktmålinger i taktro ved fuktskjolder angir mellom 8,8 til 14,4 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert fuktmerker i taktro og sperrer samt noen fuktmerker på pappen som ligger over isolasjonen, dette er tegn til at det kan oppstå kondensering på kaldloftet. Jeg har påvist uisolert rør på kaldloftet, dette kan føre til kondensering.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningsdetaljene, avvikene går ut på utettheter mellom beslag og vindu, manglende beslag, manglende oppbrett på beslagene og det er ikke tilfredsstillende tetting rundt vindu.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Ved inspeksjon av de innvendige overflatene er det påvist flere forhold som krever utbedring. Det gjenstår arbeid i form av listing og flikking, noe som gir et uferdig og lite gjennomført inntrykk av rommene. I tillegg er det registrert at laminatgulvet står i spenn og buler ved trappen, noe som kan skyldes feil ved legging, manglende ekspansjonsfuger eller fuktpåvirkning. Dette kan føre til ytterligere deformasjon av gulvet og i verste fall skade på materialet.

Videre er det observert fuktskader i taket inne på boden. Dette indikerer enten lekkasje fra kjøkkenet eller kondensproblemer, jeg har fuktsøkt på befaringsdagen uten negativt resultat.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og gangen, målinger viser at det er ca. 11 mm høydeforskjell innenfor to meter og ca. 26 mm høydeforskjell fra altandøren til veggen mot kjøkkenet.

- Innvendig > Radon

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

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Ved inspeksjon av pipe og ildsted har jeg påvist at ildfast plate under ovnen ikke er tilfredsstillende og at avtrekksviften ikke er festet.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Veggene er bygget opp med utforing og plateledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimate negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Jeg har tatt hull i vegg på kjøkkenet i leiligheten, fuktmålingen viser at det er 17,8 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det hakk/slitasjeskader, enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking og døren til stuen tar i gulvet ved åpning.

- Innvendig > Mus på kaldloftet

Avvik: • Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet og ved hulltakingen i underetasjen.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

- Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

- Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Overflater Gulv

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Ved inspeksjon av gulvet har jeg påvist at det er flere fliser på samme linje som har sprekker.

- Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av Sluk er det ikke mulig å konstantere om det er membran under eventuell klemring.

- Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

- Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

- Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Ved inspeksjon av sanitærutstyr og innredning har jeg påvist at det er riss/sprekk i servanten og at ene foten til dusjkabinettet står på en stein.

- Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist riss i servanten samt fuktsvellinger i baderomsinnredningen. Vannrørene til baderomsinnredningen har knekk i seg.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken > Underetasje Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet i gulvet.

- Kjøkken > Underetasje Hybel > Kjøkken/gang > Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved test av ventilatoren blåste kullfilteret av ventilatoren.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det manglet en skapdør og at kranen ikke er tilstrekkelig festet. Kjøkkenet har folierte fronter, det er ikke foliert på innsiden.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved test av tapping fra to kraner opplever jeg redusert vannmengde. Vannrørene er ikke tilstrekkelig klamret fast inne på boden.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

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

Ved inspeksjon av røranlegg opplever jeg unormal lukt i underetasjen. Beboer opplyser om at dette stammer fra vannlåsen til sluken i hybelen.

- Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er avvik:

Det er i underetasjen påvist forhøyet fuktverdier i utforet vegg i underetasjen, det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for å forebygge fuktighet i utforende konstruksjoner i underetasjen.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Skredrapport fra Norkart opplyser om jord- og flomskred, aktsomhetsområder

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Dører

Avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Døren til hybelleiligheten har store fuktskader. Altandøren har feil utførelse på beslag.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved inspeksjon av altanen er det avdekket flere bygningsmessige avvik som kan ha betydelige konsekvenser for både sikkerhet og konstruksjonens levetid.

Rekkverket har tydelige råteskader, noe som svekker rekkverket og kan utgjøre en fare for personer som oppholder seg på altanen. I tillegg mangler det rekkverk ved enden av leveggen, noe som medfører fare for personer som oppholder seg på altanen.

Leveggen er heller ikke tilstrekkelig festet, noe som gjør den utsatt for bevegelser ved vindbelastning og kan føre til ytterligere skade eller kollaps.

Det er også registrert at bjelkelaget har stort spenn, noe som kan føre til nedbøyning over tid og redusert konstruksjonsstabilitet.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løse kabler i stuen samt 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 skjerpert. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Avvik: Ja Håndslukkerne har ikke vært kontrollert.

- Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist at det er skade i vinylbelegget, utette rørgjennomføringer og at det er svikt i fugen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det har jeg påvist at klemring mangler en skrue, dette kan påvirke tettingen rundt sluken. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved reovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved reovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for at vann kan bli liggende på gulvet.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg og skader på overflatene, ved ventilen i taket er det påvist fuktmerker i taket. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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

Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett. Rørgjennomføringer til servant er utette.

Det er ikke mulig å påvise membran ved sluken på denne typen sluk.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Malt taket og lagt baderomsplater på bad i hovedetasjen. Gjort i 2021 av ufaglært.

- Skjært til vindu til soverom i leilighet slik at det ble godkjent rømningsvei, skjært til og satt inn ytterdør i leilighet. Satt opp vegge og dør til soverom i leilighet så det blir

adskilt fra stue. Isolert taket på leilighet og byttet gulv i stue. Gjort i 2021 av Finnsnes Byggservice AS.

- Byttet terrassebord på veranda. Gjort i 2023 av ufaglært.
- Dreneringen på baksiden hvor soverom i kjeller ble satt inn er byttet. Gjort i 2021 av Finnsnes Byggservice AS.
- Lavt trykk på vannet.
- Boligen ligger i skredutsatt område.
- Bytting av gulv i hele overetasjen samt malt vegger i stue og på soverom. Gjort i 2021 av ufaglært.

### **Innhold**

Boligen går over to etasjer hvor hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang og tre soverom. Underetasjen inneholder gang, entrè, bod og teknisk rom tilhørende hoveddel. Fra entrè er det også dør inn til hybel med stue, kjøkken/gang og bad. Leiligheten ligger også i underetasjen og inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

### **Standard**

Enebolig fra 1973 med godkjent leilighet for utleie i underetasje og mulighet for utleie av deler av boligen i underetasjen. I 2021 ble det byttet gulv i hele hovedetasjen samt malt vegger i stue og på soverom. Samme året ble det byttet vindu og ytterdør i leiligheten, det ble også satt opp vegg for å dele av stuen samt byttet gulv i stue. Boligen oppleves idag som vedlikeholdt, men noe oppgraderinger må påregnes. Stuen i hovedetasjen har god plass til ønsket møblering som sofagruppe og spisegruppe ved kjøkkenet. Stuen har store vindusflater som gir mye lysinnslipp og utgang til solrik veranda. Hoveddelen inneholder også tre soverom samt vaskerom med egen inngangsdør. Underetasjen har godkjent leilighet for utleie som rommer stue, soverom, bad og gang. I tillegg er deler av underetasjen innredet som hybel med både dør inn fra hoveddel og egen inngangsdør, og gir mulighet for utleie av rom i egen bolig.

Badet i hoveddelen har flislagt gulv og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det vannavvisende plater og i taket er det panel. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Ventileres via naturlig ventilasjon. Vasketommet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har vinylbelegg på gulvet, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med toalett, innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Reflektorovn som varmekilde og naturlig ventilasjon.

I hybelen er det et enkelt hybelkjøkken med platetopp og kjøkkenventilator med kullfilter. Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med servant, dusjkabinett og toalett. Ventileres via mekanisk avtrekk.

### **Parkering**

Parkering på egen grunn.

### **Diverse**

- Hoveddelen og leiligheten er idag utleid, leieforholdet overtas av ny eier. På generelt grunnlag anbefales det at kjøper oppretter ny depositumskonto samt nye leiekontrakter for videreføring av leieforholdet.
- Det er godt tilrettelagt for å leie ut deler av underetasjen. Utleiearealet vil da inneholde kjøkken/gang, stue og bad. Denne delen av underetasjen har adgang til hoveddelen av boligen via dør fra entrè til stue i hybel. Fordi det er dør til den øvrige delen av boligen, utløses ikke søknadsplikt om etablering av egen boenhet. Det vises til byggesaksforskriften § 2-2 hvor følgende fremkommer: Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, b) har egen inngang og c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad i hoveddel og bad i hybel, reflektorovn på bad i leilighet. Vedfyring og varmepumpe i stue i hoveddel, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 150 000

### **Omkostninger kjøper**

Dokumentavgift kr. 78.750,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 017 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 858 778 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 435 110 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 44, bruksnummer 112 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:

5530/44/112:

22.07.1949 - Dokumentnr: 400989 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:203

Bestemmelse om vannledning

26.11.1969 - Dokumentnr: 4303 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

19.11.1946 - Dokumentnr: 400762 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:38

17.06.1949 - Dokumentnr: 400770 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:203

11.01.1954 - Dokumentnr: 400063 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:302

31.03.1992 - Dokumentnr: 1679 - Målebrev

Fradeling veggrunn gnr. 44 bnr. 963 Areal: 4.057m2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1832515 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:112

01.01.2024 - Dokumentnr: 839597 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:112

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 01.02.1973. Disse avviker fra dagens faktiske forhold: i underetasjen er soverom lukket med vegg mot stue, dør mellom vindfang leilighet og hoveddel er lukket, toalettrom i hoveddel er gjort om til bod, to hybelboder og matbod er slått sammen til stue, dør mellom kjellergang hybel og gang hoveddel er lukket, redskapsbod er gjort om til bad.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.02.75.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. 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 også mottatt godkjente bygningstegninger av våtromstiltak på eksisterende bad i underetasjen datert 27.09.2011, samt ferdigattest på tiltaket datert 04.01.20212.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.02.1975.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp til privat septik med ukjent løsning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre

eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert i reguleringsplanen for gang- og sykkelvei langs FV263 - parsell fra Kleiva i Trollvik til RV86 Gisundbrua på Finnsnes hvor det er avsatt 14m<sup>2</sup> til gang-/sykkelvei, 81m<sup>2</sup> til annen veigrunn og 35m<sup>2</sup> til boliger.

### **Adgang til utleie**

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

I dag inneholder boligen en hoveddel, en leilighet og en hybel. Hoveddel og leilighet er godkjent som to separate boenheter. Hybelen inneholder kjøkken/gang, stue og bad. Denne delen av underetasjen har adkomst til hoveddelen av boligen via dør fra entré til stue i underetasjen. Fordi det er dør til den øvrige delen av boligen, utløses ikke søknadsplikt om etablering av egen boenhet. Det vises til byggesaksforskriften § 2-2 hvor følgende fremkommer: Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, b) har egen inngang og c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## **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 dekningsalg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 48.659,-. Totalt kr. 88.559,-. 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](mailto:mads.wallerheim@aktiv.no)  
Tlf: 995 13 630

### **Oppdragstaker**

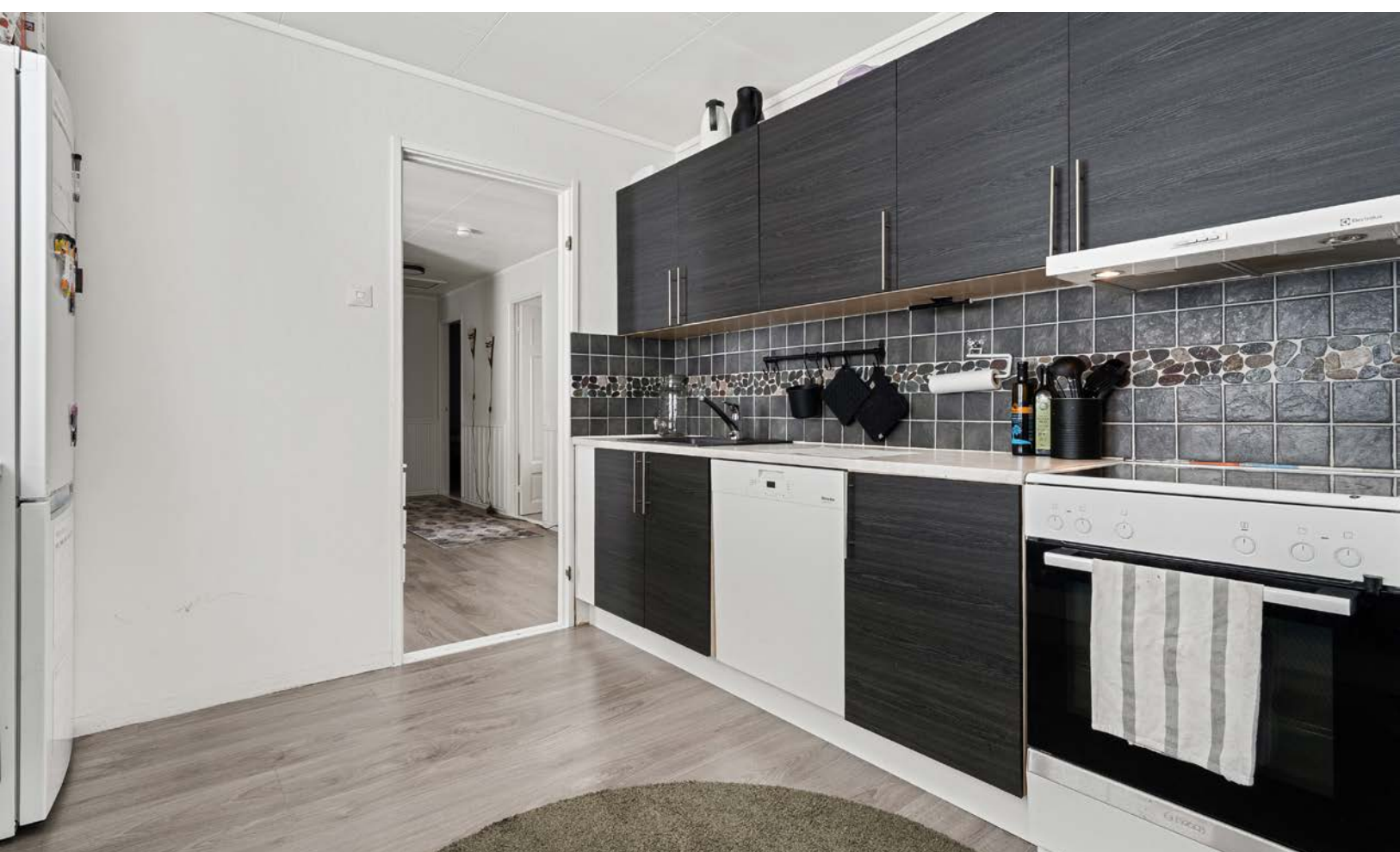
Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479  
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

### **Salgsoppgavedato**

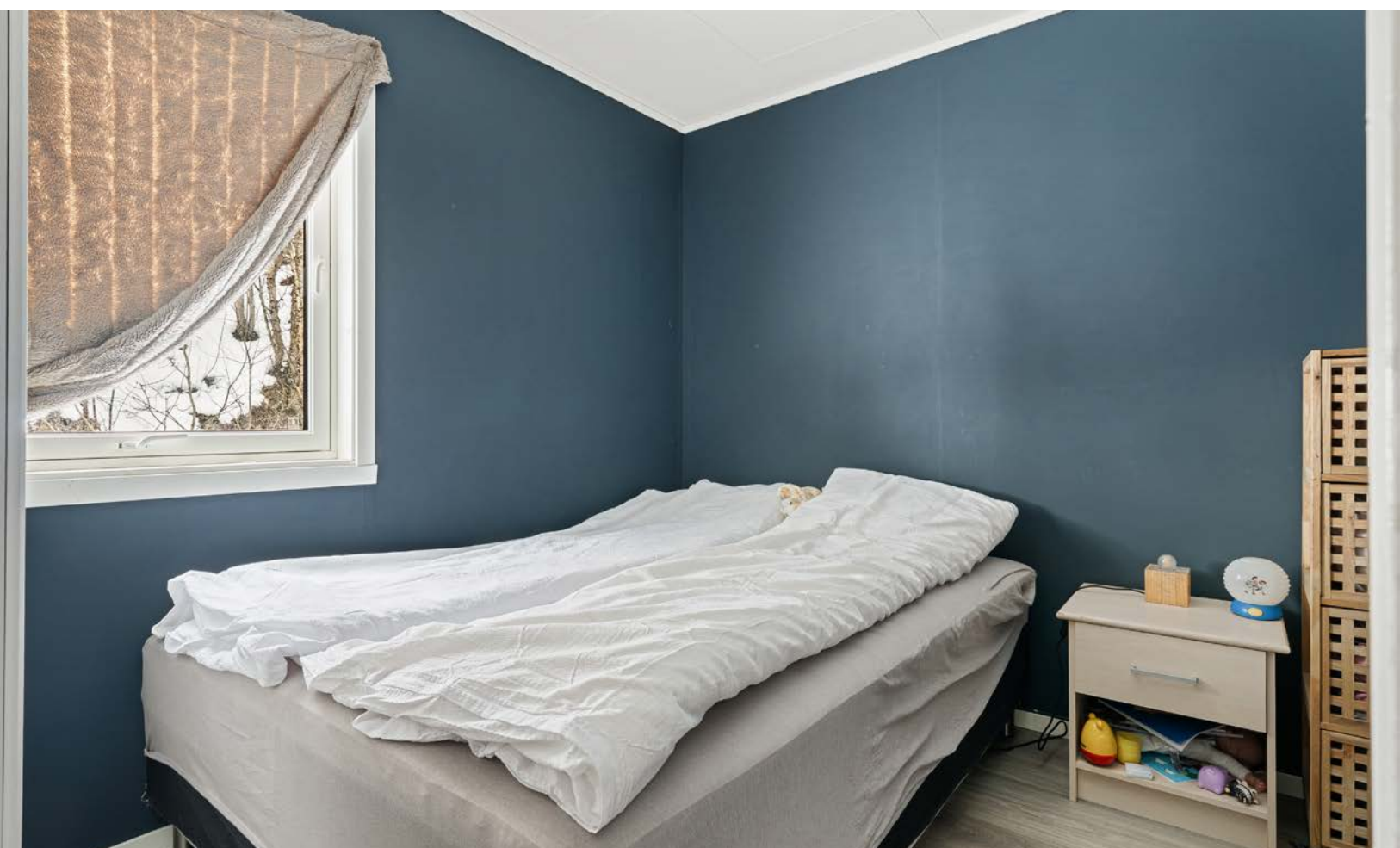
04.05.2026



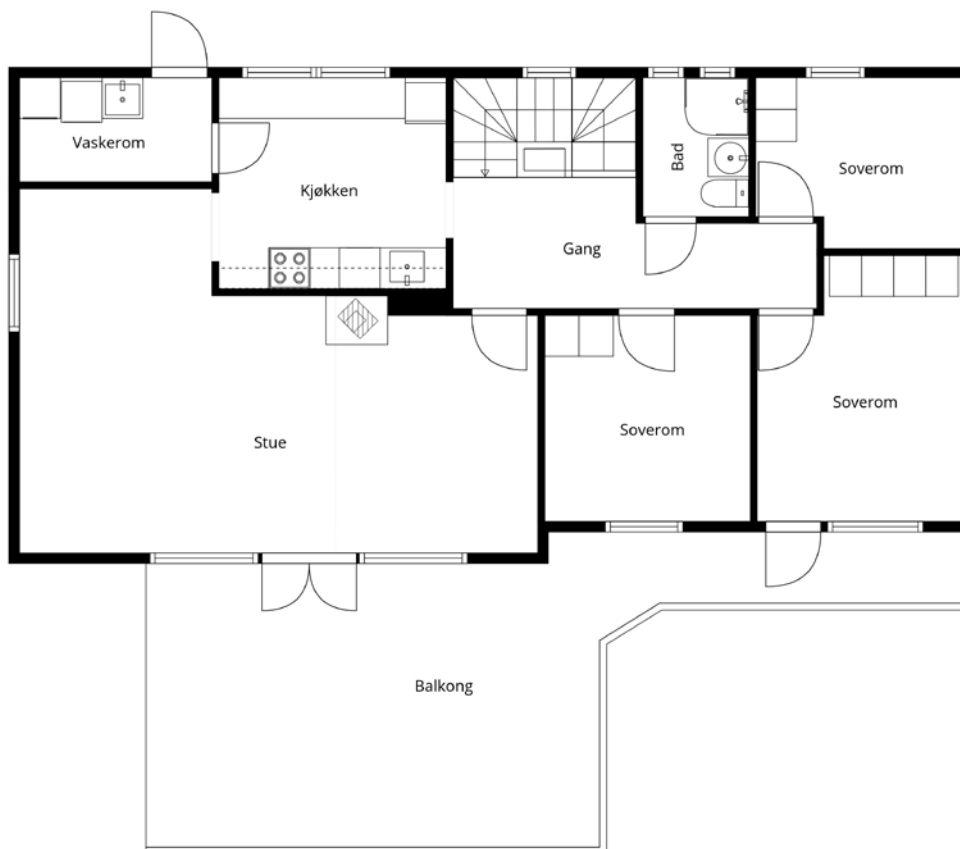






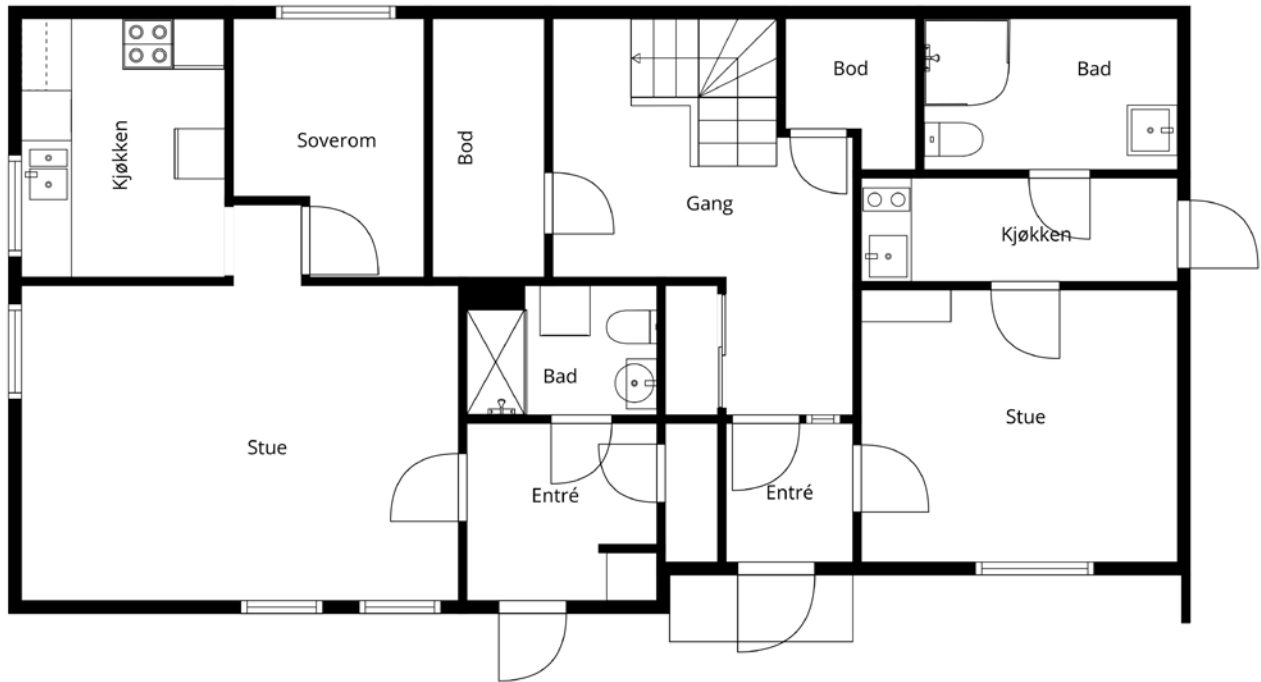






Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Strandveien 119, 9300 FINNSNES  
 SENJA kommune  
 # gnr. 44, bnr. 112

## Markedsverdi

**3 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1955

Referansenummer: RD1200

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref:



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](http://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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra takfot i stige. Takrenner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Tilfeldige inspiserte vinduer er datert perioden 2017-2018. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Altan med adkomst fra stuen og soverommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er lagt nytt gulv stedvis og overflatene er malt. Arbeidet er utført som egeninnsats. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet i leiligheten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,8. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Jeg har funnet spor etter mus på kaldloftet og ved hulltaking i underetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i leiligheten har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra døren til sluken. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Badet i hybelen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm fra døren til sluken. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tiliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

Vaskerommet i 1. etasjen har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tiliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

Badet i 1. etasjen har vannavvisende plater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ukjent alder på badet, overflatene tilsier at badet er fra ca 2000, ytterligere undersøkelse må gjøres.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med glatte folierte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybelkjøkken med platetopp i hybelen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Ukjent alder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

Det elektriske anlegget har to sikringskapp, det ene er plassert i

# Beskrivelse av eiendommen

gangen i underetasjen det andre er plassert på boden i leiligheten.  
Eier har vedlagt tilsynsrapport datert 07.11.2022.  
Røykvarsler og håndsløkker.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er av ukjent type. Rekvirent opplyser om at dreneringen på baksiden er byttet.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Boligen ligger i skånede terreng med flatt terreng foran og bak boligen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 150 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

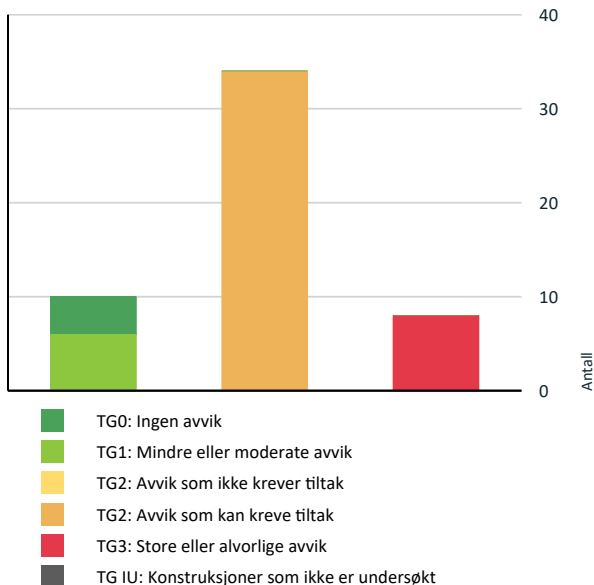
## Enebolig

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

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene er søknadspliktige. Ytterligere undersøkelser om omfanget av søknadspliktige tiltak anbefales å gjøre.

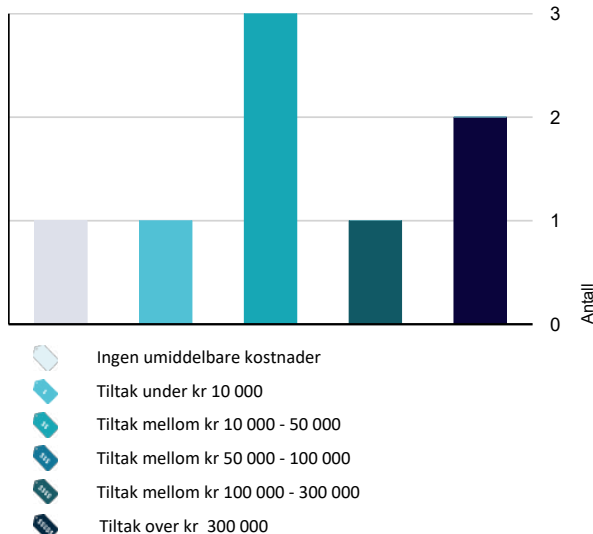
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Ruben Berntsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Strandveien 119. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstingeniør 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, regn og 13°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktdikator, 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 starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentrilmatrikkelen, og grensemærker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

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

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

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.

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Døren til hybelleiligheten har store fuktskader. Altandøren har feil utførelse på beslag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved inspeksjon av altanen er det avdekket flere bygningsmessige avvik som kan ha betydelige konsekvenser for både sikkerhet og konstruksjonens levetid. Rekkverket har tydelige råteskader, noe som svekker rekkverket og kan utgjøre en fare for personer som oppholder seg på altanen. I tillegg mangler det rekkverk ved enden av leveggen, noe som medfører fare for personer som oppholder seg på altanen. Leveggen er heller ikke tilstrekkelig festet, noe som gjør den utsatt for bevegelser ved vindbelastning og kan føre til ytterligere skade eller kollaps.

Det er også registrert at bjelkelaget har stort spenn, noe som kan føre til nedbøyning over tid og redusert konstruksjonsstabilitet.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har to sikringsskap, det ene er plassert i gangen i underetasjen det andre er plassert på boden i leiligheten. Eier har vedlagt tilsynsrapport datert 07.11.2022.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Røykvarsler og håndslucker.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### ! Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist at det er skade i vinylbelegget, utette rørgjennomføringer og at det er svikt i fugen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det har jeg påvist at klemring mangler en skrue, dette kan påvirke tettingen rundt sluken. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for at vann kan bli liggende på gulvet.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg og skader på overflatene, ved ventilen i taket er det påvist fuktmerker i taket. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

# Sammendrag av boligens tilstand

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett. Rørgjennomføringer til servant er utette. Det er ikke mulig å påvise membran ved sluken på denne typen sluk.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Taktekkningen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inspeksjon av taktekkningen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekkningens forventede levetid. Skadene består av mosedannelser.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp på nedsiden av boligen er avsluttet over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Nedløp på baksiden er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ekelte pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringsstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperran som kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Fuktmålinger i taktro ved fuktskjolder angir mellom 8,8 til 14,4 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert fuktmerker i taktro og sperrer samt noen fuktmerker på pappen som ligger over isolasjonen, dette er tegn til at det kan oppstå kondensering på kaldloftet. Jeg har påvist uisolert rør på kaldloftet, dette kan føre til kondensering.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningsdetaljene, avvikene går ut på utettheter mellom beslag og vindu, manglende beslag, manglende oppbrett på beslagene og det er ikke tilfredsstillende tetting rundt vindu.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av de innvendige overflatene er det påvist flere forhold som krever utbedring. Det gjenstår arbeid i form av listing og flikking, noe som gir et uferdig og lite gjennomført inntrykk av rommene. I tillegg er det registrert at laminatgulvet står i spenn og buler ved trappen, noe som kan skyldes feil ved legging, manglende ekspansjonsfuger eller fuktpåvirkning. Dette kan føre til ytterligere deformasjon av gulvet og i verste fall skade på materialet.

Videre er det observert fuktskader i taket inne på boden. Dette indikerer enten lekkasje fra kjøkkenet eller kondensproblemer, jeg har fuktsøkt på befaringsdagen uten negativt resultat.



### 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og gangen, målinger viser at det er ca. 11 mm høydeforskjell innenfor to meter og ca. 26 mm høydeforskjell fra altandøren til veggen mot kjøkkenet.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av pipe og ildsted har jeg påvist at ildfast plate under ovnen ikke er tilfredsstillende og at avtrekksviften ikke er festet.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

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

Jeg har tatt hull i vegg på kjøkkenet i leiligheten, fuktmålingen viser at det er 17,8 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det hakk/slitasjeskader, enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking og døren til stuen tar i gulvet ved åpning.

## ! Innvendig > Mus på kaldloftet [Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet og ved hulltakingen i underetasjen.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

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

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

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved test av tapping fra to kraner opplever jeg redusert vannmengde. Vannrørene er ikke tilstrekkelig klamret fast inne på boden.

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

Det er påvist unormale luftforhold rundt avløpsanlegg.

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

Ved inspeksjon av røranlegg opplever jeg unormal lukt i underetasjen. Beboer opplyser om at dette stammer fra vannlåsen til sluken i hybelen.

## ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**!** **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist sprekker i fliser.  
Ved inspeksjon av gulvet har jeg påvist at det er flere fliser på samme linje som har sprekker.

**!** **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er i underetasjen påvist forhøyet fuktverdier i utforet vegg i underetasjen, det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for å forebygge fuktighet i utførende konstruksjoner i underetasjen.

**!** **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.  
Ved inspeksjon av Sluk er det ikke mulig å konstantere om det er membran under eventuell klemring.

**!** **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.  
Skredrapport fra Norkart opplyser om jord- og flomskred, aktsomhetsområder

**!** **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**!** **Kjøkken > Underetasje Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.  
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet i gulvet.

**!** **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

**!** **Kjøkken > Underetasje Hybel > Kjøkken/gang > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.  
Ved test av ventilatoren blåste kullfilteret av ventilatoren.

**!** **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

**!** **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

**!** **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.  
Ved inspeksjon av sanitærutstyr og innredning har jeg påvist at det er riss/sprekke i servanten og at ene foten til dusjkabinettet står på en stein.

**!** **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

**!** **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det manglet en skapdør og at kranen ikke er tilstrekkelig festet. Kjøkkenet har folierte fronter, det er ikke foliert på innsiden.

---

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vannrett.

---

**!** **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist riss i servanten samt fuktsvelling i baderomsinnredningen. Vannrørene til baderomsinnredningen har knekk i seg.

---

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takstige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekkings forventede levetid. Skadene består av mosedannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Jeg anbefaler at taktekkingen vaskes etter leverandørens anbefaling.

Mose på taket bidrar til at fuktighet blir liggende over tid, noe som kan fremskynde nedbrytning av takmaterialet og forkorte levetiden.



Mose på taktekkingen.

### **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp av metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

# Tilstandsrapport

Nedløp på nedsiden av boligen er avsluttet over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Nedløp på baksiden er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.



Det er ikke takstige.



Nedløp som er avsluttet over terreng.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.



Eksempel på sprette råteskader.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Ekelte pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperran som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Fuktmålinger i taktro ved fuktskjolder angir mellom 8,8 til 14,4 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert fuktmerker i taktro og sperrer samt noen fuktmerker på pappen som ligger over isolasjonen, dette er tegn til at det kan oppstå kondensering på kaldloftet. Jeg har påvist uisolert rør på kaldloftet, dette kan føre til kondensering.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

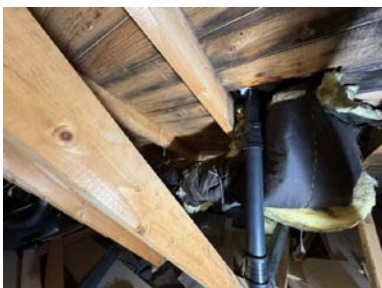
Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.



Deformert pappkubbing. Tegn til innvendig kondensering.



Fuktmåling.



Uisolert rør på loftet.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Tilfeldige inspiserte vinduer er datert perioden 2017-2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningsdetaljene, avvikene går ut på utettheter mellom beslag og vindu, manglende beslag, manglende oppbrett på beslagene og det er ikke tilfredsstillende tetting rundt vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å utbedre avvikene må det monteres korrekt utformede beslag med tilstrekkelig oppbrett og fall bort fra vinduet, slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Tettingen rundt vinduene må forbedres.

Disse avvikene kan føre til vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fukt og råteskade.

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert beslag på enkelte vinduer.



Det er åpning mellom beslaget å vinduet.



Vindu er ikke tett tilfredstillende på utsiden.



Det er ikke oppbrett på beslaget samt at det har lite fall.

## Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Døren til hybelleiligheten har store fuktskader. Altandøren har feil utførelse på beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Beslag må skiftes ut.

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males.

Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

Kostnadsestimatet er satt til bytting av døren til hybelen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Beslaget under døren har motfall.



Døren til hybelen har fuktskader.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra stuen og soverommet. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

# Tilstandsrapport

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved inspeksjon av altanen er det avdekket flere bygningsmessige avvik som kan ha betydelige konsekvenser for både sikkerhet og konstruksjonens levetid. Rekkverket har tydelige råteskader, noe som svekker rekkverket og kan utgjøre en fare for personer som oppholder seg på altanen. I tillegg mangler det rekkverk ved enden av leveggen, noe som medfører fare for personer som oppholder seg på altanen. Leveggen er heller ikke tilstrekkelig festet, noe som gjør den utsatt for bevegelser ved vindbelastning og kan føre til ytterligere skade eller kollaps. Det er også registrert at bjelkelaget har stort spenn, noe som kan føre til nedbøyning over tid og redusert konstruksjonsstabilitet.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å utbedre disse forholdene må rekkverket repareres eller skiftes ut, og det må monteres nytt rekkverk ved enden av leveggen for å ivareta sikkerheten. Leveggen må forankres forsvarlig til konstruksjonen for å tåle vindlast og bevegelser. Dersom bjelkelaget har for stort spenn i forhold til dimensjonering og belastning, bør det vurderes å forsterke det med ekstra bjelker eller understøttelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Råteskade.



Åpning i rekkverket.



Stort spenn på bjelkelaget.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er lagt nytt gulv stedvis og overflatene er malt. Arbeidet er utført som egeninnsats.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av de innvendige overflatene er det påvist flere forhold som krever utbedring. Det gjenstår arbeid i form av listing og flikking, noe som gir et uferdig og lite gjennomført inntrykk av rommene. I tillegg er det registrert at laminatgulvet står i spenn og buler ved trappen, noe som kan skyldes feil ved legging, manglende ekspansjonsfuger eller fuktpåvirkning. Dette kan føre til ytterligere deformasjon av gulvet og i verste fall skade på materialet. Videre er det observert fukt-skader i taket inne på boden. Dette indikerer enten lekkasje fra kjøkkenet eller kondensproblemer, jeg har fuktsøkt på befaringsdagen uten negativt resultat.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Tiltakene som bør iverksettes er ferdigstilling av listverk, bytte ut fuktskadede plater på boden og flikking for å sikre et helhetlig og funksjonelt interiør. Laminatgulvet må undersøkes nærmere for å identifisere årsaken til spenn og buling, og eventuelt legges om med korrekt teknisk utførelse.



Eksempel på manglende listverk.



Fuktskjolder i boden i underetasjen.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og gangen, målinger viser at det er ca. 11 mm høydeforskjell innenfor to meter og ca. 26 mm høydeforskjell fra altandøren til veggen mot kjøkkenet.

### 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.



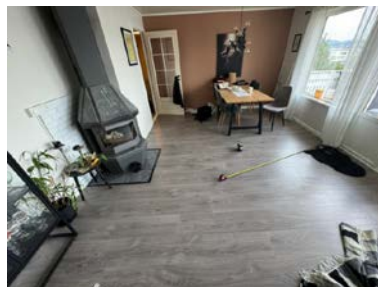
Måling ved altandøren.



Måling ca to meter fra altandøren



Måling ved veggen mot kjøkkenet.



Oversikt over hvor jeg har målt

## **TG 2** Radon

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av pipe og ildsted har jeg påvist at ildfast plate under ovnen ikke er tilfredsstillende og at avtrekksviften ikke er festet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den ildfaste platen under ovnen er ikke tilfredsstillende, noe som utgjør en brannrisiko ved at glør eller varm aske kan komme i kontakt med brennbart materiale.

Tiltakene som bør iverksettes inkluderer montering av godkjent ildfast plate under ovnen, som dekker et tilstrekkelig område og er fastmontert.

Avtrekksviften må enten festes eller fjernes.



Det er ikke tilfredsstillende ildfast plate under ovnen.



Avtrekksviften til pipen er løs.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet i leiligheten. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,8.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utforing og plateledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

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

Jeg har tatt hull i vegg på kjøkkenet i leiligheten, fuktmålingen viser at det er 17,8 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det må gjøres jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger og gulv under terreng. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Fuktnivået overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også innklimaet i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsopp sporer og dårlig luftkvalitet.

Den utforede veggen mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fukttinnholdet er allerede høyt. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.



Fuktmåling.



Innvendig i veggen hvor jeg har fuktmålt.

## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

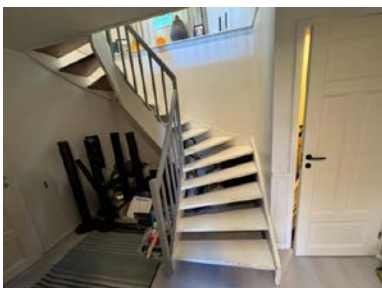
### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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



Trappen.



Åpninger mellom opptrinn.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det hakk/slitasjeskader, enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking og døren til stuen tar i gulvet ved åpning.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene har over tid seget i karmen og må derfor justeres. Det må forventes litt flikk/vedlikehold.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Mus på kaldloftet

Jeg har funnet spor etter mus på kaldloftet og ved hulltaking i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet og ved hulltakingen i underetasjen.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

### Konsekvens/tiltak

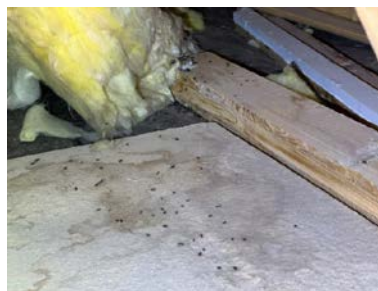
- Tiltak:

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

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.



Spor etter mus på kaldloftet.



Spor etter mus ved hulltakingen i underetasjen.

## VÅTROM

### UNDERETASJE HYBEL > BAD

#### Generell

Badet i hybelen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet i hybelen.

### UNDERETASJE HYBEL > BAD

## **TG 2** Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

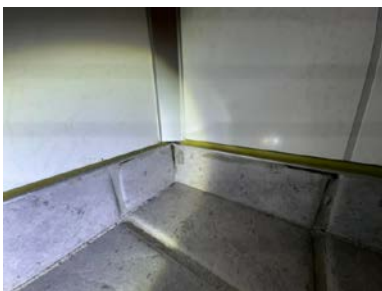
- Det er avvik:

Det er svikt i fuger i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vannekspnering.



Svikt i fugemassen.

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm fra døren til sluken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Ved inspeksjon av gulvet har jeg påvist at det er flere fliser på samme linje som har sprekker.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende skader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Jeg anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til sprekken.

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

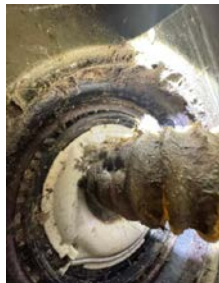
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av Sluk er det ikke mulig å konstantere om det er membran under eventuell klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

# Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk.

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.



Mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE HYBEL > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

Årstall: 2025

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

# Tilstandsrapport



Fuktmåling.

## UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

### Generell

Badet i leiligheten har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet i leiligheten.

## UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vannekspnering.



Svikt i fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

## UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra døren til sluken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



Skade i vinylbelegget.

## UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

## 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist at det er skade i vinylbelegget, utette rørgjennomføringer og at det er svikt i fugen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimatet er satt til lokale utbedringer. Faktiske kostnader vil variere ut fra valgte løsninger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Utette rørgjennomføringer.



Skade i vinylbelegget.



Svikt i fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumsprofilen.

## UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Ved inspeksjon av sanitærutstyr og innredning har jeg påvist at det er riss/sprekk i servanten og at ene foten til dusjkabinettet står på en stein.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Jeg anbefaler at servanten og dusjkabinettet utbedres, riss i servanten kan utvikle seg over tid, stein med ujevn flate kan skade vinylbelegget.



Stein under foten til dusjkabinettet.



Riss/sprekker i servanten.

## UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Ventilasjon til badet.

## UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet i 1. etasjen har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det har jeg påvist at klemring mangler en skrue, dette kan påvirke tettingen rundt sluken. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for at vann kan bli liggende på gulvet.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg og skader på overflatene, ved ventilen i taket er det påvist fuktmerker i taket. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Vaskerommet.



Utettheter på vaskerommet.



Sluk, klemringen mangler en skrue.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilleggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

**Årstall:** 2025

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



Fuktmåling.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet i 1. etasjen har vannavvisende plater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ukjent alder på badet, overflatene tilsier at badet er fra ca 2000, ytterligere undersøkelse må gjøres.

# Tilstandsrapport



Badet i 1. etasjen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har vannavvisende plater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vannrett.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved å utsette veggoverflater for vann er det stor risiko for at det kan oppstå vannskader.



Tegn til fuktskader i nedkanten av platene.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "sluk, membran og tettesjikt"

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Riss i flisfuge



Måling ved sluken.



Måling ved døren.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett. Rørgjennomføringer til servant er utette. Det er ikke mulig å påvise membran ved sluken på denne typen sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Sluk.



Utette rør

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist riss i servanten samt fuktsvellinger i baderomsinnredningen. Vannrørene til baderomsinnredningen har knekk i seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Knekk på vannrørene kan redusere vanntrykket i kranen.



Knekk i vannrørene.



Fuktsvelling i innredningen.



Riss i servanten.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Naturlig ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktålmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Skader på innredningen.

## UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN/GANG

### TG 1 Overflater og innredning

Hybelkjøkken med platetopp i hybelen.

## UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN/GANG

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved test av ventilatoren blåste kullfilteret av ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Jeg anbefaler å føre avtrekket ut av boligen om mulig.



Ventilatoren.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte folierte fronter. Benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det manglet en skapdør og at kranen ikke er tilstrekkelig festet. Kjøkkenet har folierte fronter, det er ikke foliert på innsiden.

## Konsekvens/tiltak

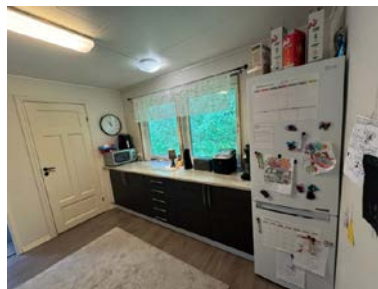
- Tiltak:

Det må regnes med noe arbeid på kjøkkenet.

En løs kran kan føre til lekkasje rundt festepunktet, noe som kan gi fuktskader på skap og underliggende konstruksjoner. Bevegelse i kranen kan belaste rørtilkoblingene, og over tid føre til sprekkdannelse eller brudd i kobber. Dette kan gi skjulte lekkasjer som er vanskelige å oppdage før skaden er omfattende.



Kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredningen.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved test av tapping fra to kraner opplever jeg redusert vannmengde. Vannrørene er ikke tilstrekkelig klamret fast inne på boden.

#### Konsekvens/tiltak

- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Uten riktig klamring kan vannrørene bevege seg, noe som kan føre til lekkasjer ved skjøter og koblinger. Konsekvensene er redusert komfort, ineffektiv bruk av sanitærutstyr og lavere funksjonalitet i boligen.



Eksempel på rør som ikke er tilstrekkelig klamret fast.

### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved inspeksjon av røranlegg opplever jeg unormal lukt i underetasjen. Beboer opplyser om at dette stammer fra vannlåsen til sluken i hybelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om hvor luket kommer fra, dem må regnes med utbedringer på avløpsanlegget.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Luft til luft varmepumpe montert i stuen.

## TG 2 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkkontakten som kan føre til brann.

Konsekvensen av manglende avrenning fra varmtvannstanken er vannskader på om omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

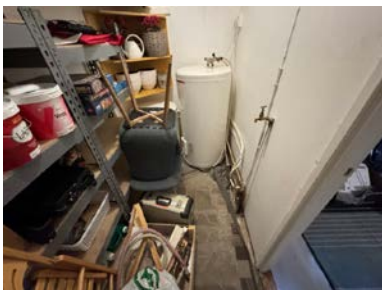
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkkontakten som kan føre til brann.

Konsekvensen av manglende avrenning fra varmtvannstanken er vannskader på om omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



Varmtvannstanken.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det elektriske anlegget har to sikringsskap, det ene er plassert i gangen i underetasjen det andre er plassert på boden i leiligheten.

Eier har vedlagt tilsynsrapport datert 07.11.2022.

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)?

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

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

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Sikringskapet til leiligheten i underetasjen.



Sikringskapet til hoveddelen og hybelen.



Eksempel på løse ledninger.

## Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Håndslukkerne har ikke vært kontrollert.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Håndsløkkeren har ikke vært kontrollert.



Håndsløkkeren har ikke vært kontrollert.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Rekvirent opplyser om at dreneringen på baksiden er byttet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i underetasjen påvist forhøyet fuktverdier i utforet vegg i underetasjen, det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for å forebygge fuktighet i utforende konstruksjoner i underetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om hva som er årsaken til forhøyede fuktverdier da det kan være flere årsaker, tiltaket vil variere ut fra årsaken til fuktigheten.

Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.



Utvendig fuktsikring.



Fuktmåling.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

# Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at det kan være skader på grunnmuren som ikke er mulig å avdekke på grunn av utvendig nedfylling og innvendig innkledning.

## TG 2 **Terrengforhold**

Boligen ligger i skånede terreng med flatt terreng foran og bak boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Skredrapport fra Norkart opplyser om jord- og flomskred, aktsomhetsområder

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende skredfaren, ta kontakt med kommunen.

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



Relativt flatt terreng på baksiden.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**184 m<sup>2</sup>/184 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 2 Gang, Vindfang, 2 Bod, Teknisk rom, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 4 Soverom, 3 Bad, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 150 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 300 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 150 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 150 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Strandveien 90 ,9300 FINNSNES 150 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	22-10-2017	2 300 000	<b>2 300 000</b>		2 300 000	<b>15 333</b>
2 Trollvikveien 24 ,9307 FINNSNES 209 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	27-06-2019	2 500 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>17 464</b>
3 Nordli 10 ,9300 FINNSNES 145 m <sup>2</sup> 1966 4 sov	31-01-2018	2 500 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>17 586</b>
4 Myrheim 17 ,9300 FINNSNES 135 m <sup>2</sup> 1986 4 sov	26-02-2018	2 600 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>19 259</b>
5 Myrheim 9 ,9300 FINNSNES 129 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	31-07-2018	3 100 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>22 481</b>
6 Strandveien 90 ,9300 FINNSNES 150 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	22-06-2022	3 250 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>22 667</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 450 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>850 000</b>

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>
--	------------	------------------

# 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

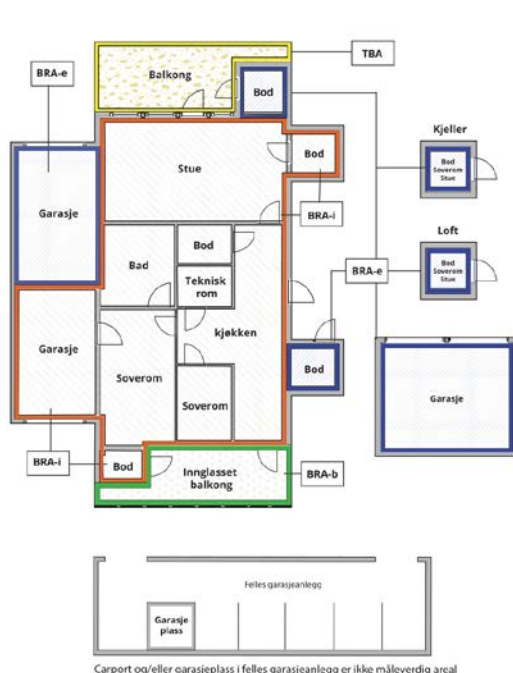
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasjen hovedenhet	22			22	
Underetasje Leilighet	43			43	
Underetasje Hybel	20			20	
1. etasje	99			99	32
<b>SUM</b>	<b>184</b>				<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasjen hovedenhet	Gang, Vindfang, Bod, Teknisk rom		
Underetasje Leilighet	Stue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad, Bod		
Underetasje Hybel	Stue, Kjøkken/gang, Bad		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

## Kommentar

Takhøyden på hybelen er ca 2.3 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene er søknadspliktige. Ytterligere undersøkelser om omfanget av søknadspliktige tiltak anbefales å gjøre.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Leilighet og hybel er ikke bygget som egne brannceller.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Eier opplyser at Finnsnes Byggservice AS har montert nytt vindu, ny dør og diverse innvendig arbeid.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	177	7

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Ruben Berntsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	112		0	3524.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Strandveien 119

### Hjemmelshaver

Berntsen Ruben

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med bratt adkomst.

### Tinglyste/andre forhold

1949/400989-1/80 BESTEMMELSE OM VANNRETT. 22.07.1949 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:44 BNR:203. Bestemmelse om vannledning. 1969/4303-1/80 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 26.11.1969 Vegvesenets betingelser vedtatt.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 350 000	2022	Opphør av samboerskap

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	2598047			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/RD1200>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.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

Ruben Berntsen

---

## Boligen

Strandveien 119

9300 Finnsnes

5530-44/112/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sviket i fugemasse, avvik i fallforhold til sluk, påvist sprekker i fliser.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Malt taket og baderomsplater på badet i overetasjen

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Firmanavn:** Finnsnes Byggservice As

**Beskrivelse av arbeidet:** Skjært til vindu til soverom i leiligheta så det blir godkjent rømningsvei, skjært til og satt inn ny ytterdør til leilighet. Satt opp vegger og dør til soverom i leilighet så det blir adskilt fra stua. Isolert i taket på leilighet og byttet gulv i stua.

---

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:** Byttet terrassebord på altan

---

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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Finnsnes Byggservice As

**Beskrivelse av arbeidet:** Når vinduet til soverommet i leiligheten ble satt inn ble dreneringen på baksiden i det området byttet ut

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

På baksiden

---

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?

♦ **Ja**

Etter tilstandsrapport ble det funnet tegn til mus på loftet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**



Lavt trykk på vannet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Ja**

Lavt trykk på vannet

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Boligen ligger i rasfarlig/skredutsatt område

---

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

♦ **Ja**

Eiendommen har to utleiedeler, 1 leilighet og 1 hybel

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Har tidligere tilstandsvurdering fra 2021 og en ny i 2025

---

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?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytting av gulv i hele overetasjen samt malt vegger i stua og soverommene.

---

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

♦ 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.

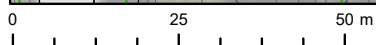
Kommune: 5530 Senja  
Eiendom: 5530/44/112/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 28.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

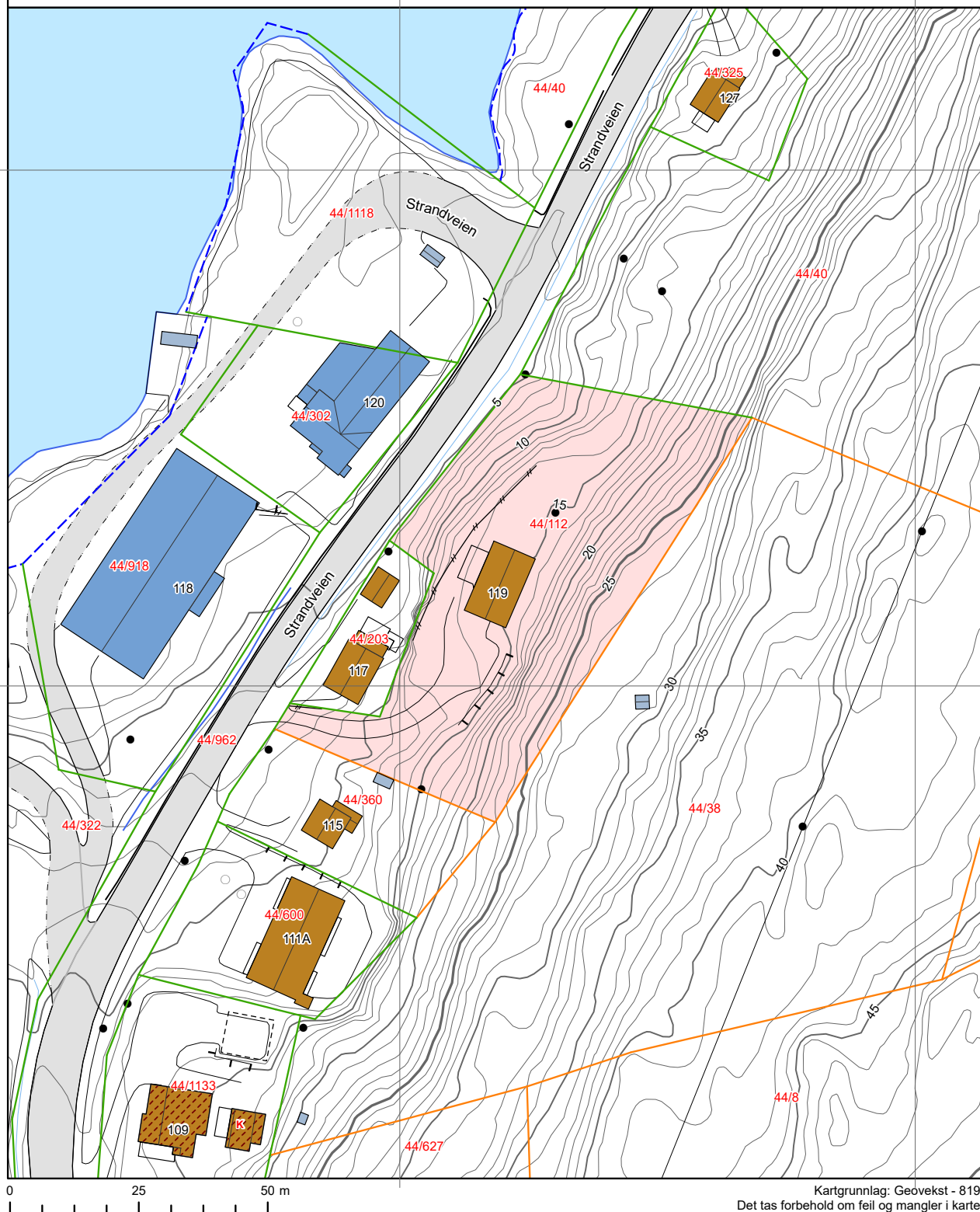
Kommune: 5530 Senja  
Eiendom: 5530/44/112/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















Målestokk 1:1000  
Dato: 28.4.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

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	NYBORG	Beregnet areal	3524.5
Etablert dato	19.11.1946	Historisk oppgitt areal	3527
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.ererv  
 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	44/112
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/112
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.02.1991			1931-44/963 (614,6), 44/112 (-614,6)
Skylddeling Skylddeling	11.01.1954			44/112, 44/302
Skylddeling Skylddeling	17.06.1949			44/112 (-509,5), 44/203 (509,5)
Skylddeling Skylddeling	19.11.1946			44/38, 44/112

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7684417.02	618222.15	0	Ja	3524.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERNTSEN RUBEN F23029933197	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rogneveien 18C 9303 SILSAND	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Strandveien 119

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	302 Finnsnes	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191708245		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	21.02.1975
2	191708245	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
3	19649237		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	

### 1: Bygning 191708245: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Midlertidig brukstillatelse 21.02.1975

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	185
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	185
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	140
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	1	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EU262-1-55
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon	Offentlig renovasjon	Septiktank	Ja

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.02.1973	03.05.2026	56/73
Midlertidig brukstillatelse	21.02.1975	03.05.2026	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandveien 119	H0101	44/112	95	4	0	0	Kjøkken
Bolig	Strandveien 119	U0101	44/112	90	2	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0
U01	1	90	0	90	0	0	0

#### Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	56/73

#### Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

#### Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
------------------

Tre

### Materiale i yttervegg for bygg

Materiale

Tre

## 2: Bygningsendring 191708245-1: Tilbygg, Bygging avlyst

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	64
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.12.2000	07.12.2000	
Bygging avlyst		11.02.2008	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/112	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	33	0	33	0	0	0
U01	0	31	0	31	0	0	0

### Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	1293/00

### Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre
Lettbetong

### Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre
Lettbetong

### Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

### 3: Bygning 19649237: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	Bankett/Såle	Kartblad	EU262-1-55
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.12.2000	07.12.2000	
Bygging avlyst		02.03.2009	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/112	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

#### Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	1293/00

#### Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Betong

#### Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Lettbetong

***Materiale i yttervegg for bygg***

Materiale
Lettbetong

**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.
Nyborg 9300 FINNSNES			44	112	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	BOLIGBYGG	dato 1-2-73	sak 56/73		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
RANDE MARIE LARSEN		9300 FINNSNES			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
VILLA BO FINNSNES		9300 FINNSNES		400	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
LVEN BERNISEN		9300 FINNSNES			

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

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Attangule og rekkverket er ikke ferdig.
2. Malingsarbeide og gulvbelegg gjenstår i kjellerleiligheten
3. Utvendig grunnmur ikke pusset
5. Trapp utvendig inn til vaskerom mangler

Dette arbeid må være fullført innen

Finnsnes den 21/2 73

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

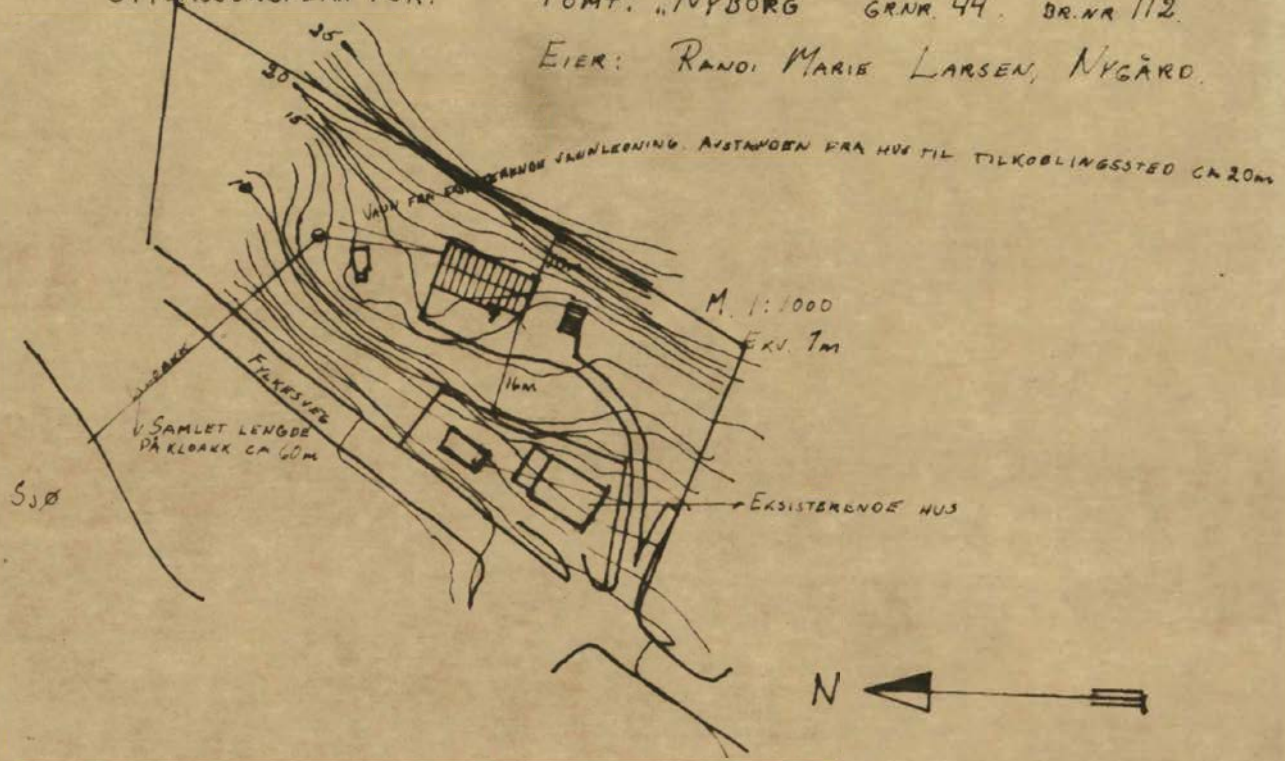
**LENVIK BYGNINGSRÅD**

Torkj. Gunnarsson  
 bygningssjef

SITUASJONSPLAN FOR:

TOMT: "NYBORG" GRNR 44. BR. NR 112.

EIER: RANDI MARIE LARSEN, NYGÅRD.



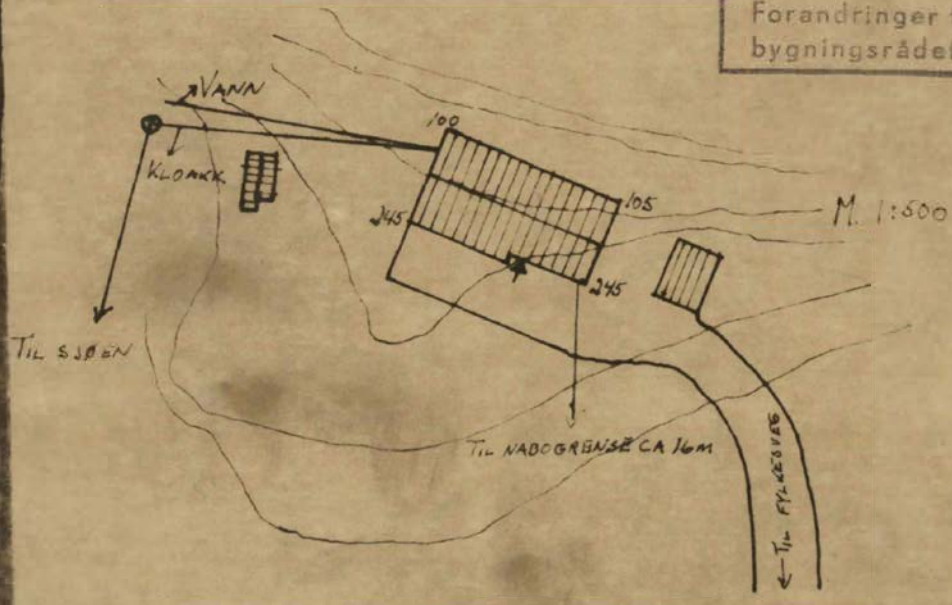
Godkjent <sup>med</sup> ~~anmerkning~~ sak 56/73

ENVIK BYGNINGSRÅD

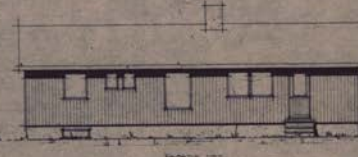
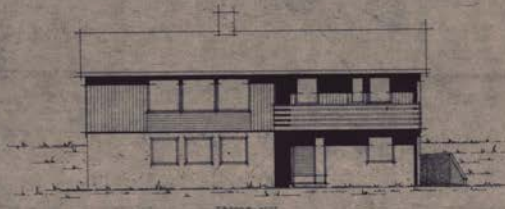
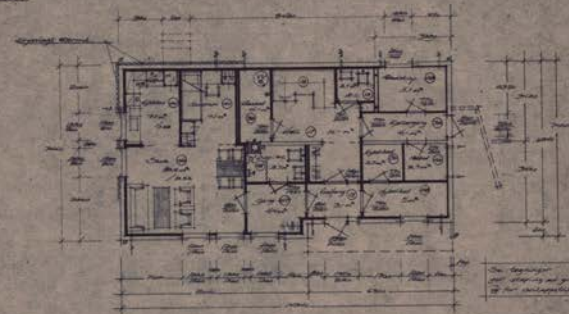
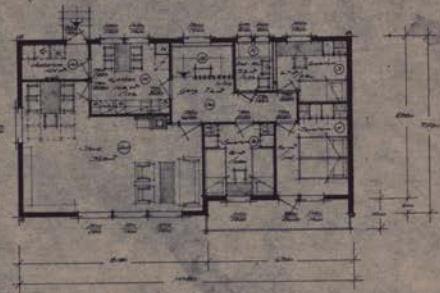
*Randi Marie Larsen*

bygningsstjer

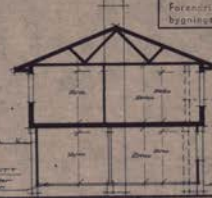
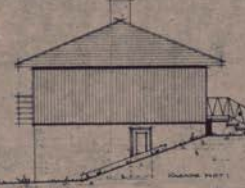
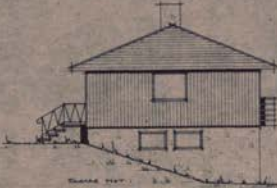
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning



- Placering
- Vindretning
- Løst indretning
- Placering af vind
- Placering af vind



Godset, Himmelskær, L. St. S. 24/25  
 L. St. S. BYGNINGSBØR  
 H. St. S. 24/25  
 Foreningens Hjemme i de nye  
 Bygninger 24/25



<b>TYPE 51+</b> 1/2 HANG - OG VIND I B. ST. 1/2 HANG - OG VIND I B. ST. 1/2 HANG - OG VIND I B. ST.	BYGGERI G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE	BYGGERI G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE	BYGGERI G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE
	G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE	G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE	G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE G. BLOCK WATNE

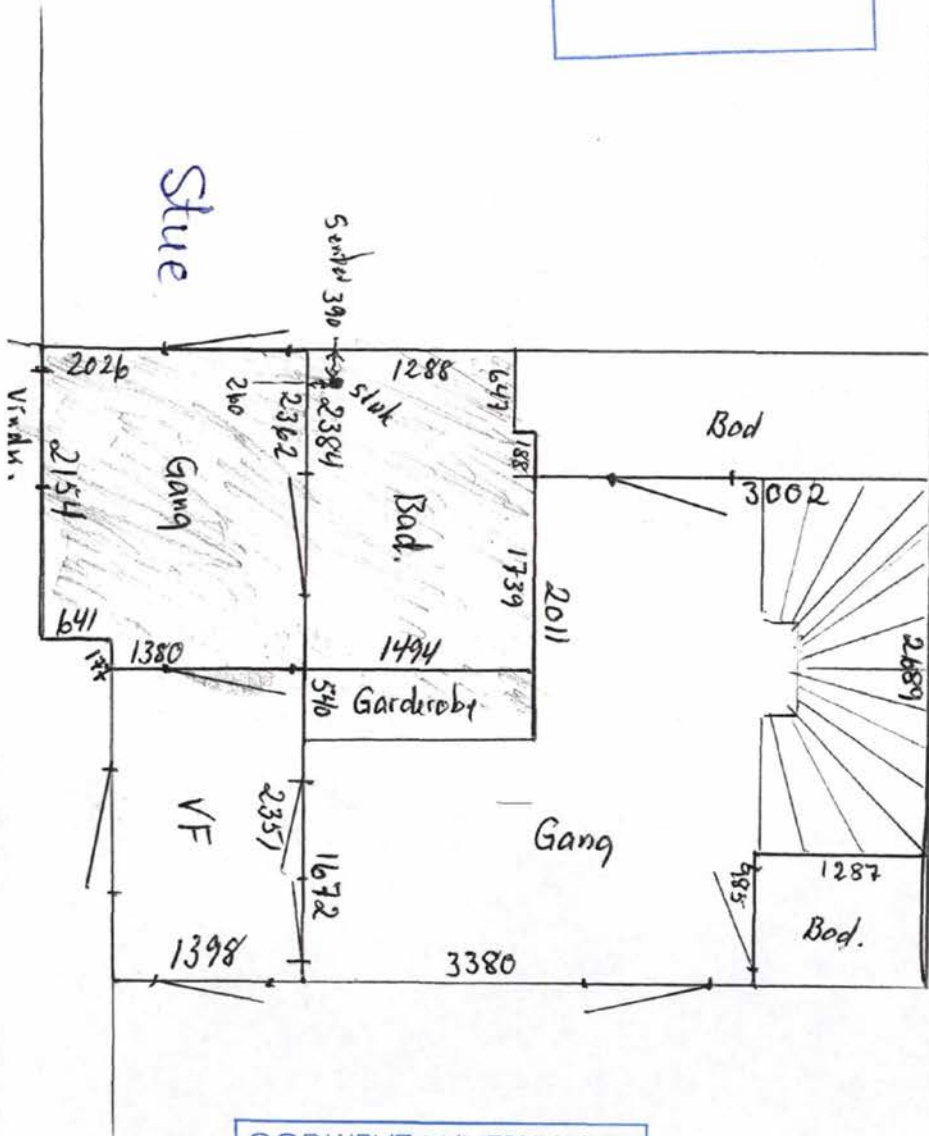
Pif - Eiendom

A843310 WHE

E1

LENVIK KOMMUNE ~~trage @ Norddat. AS~~  
 14 SEPT. 2011

GNE 44  
 BDR 112



GODKJENT M/MERKNADER  
 SAK 313/11 DEN 27/9-11  
 LENVIK KOMMUNE  
*[Signature]*  
 BEM.  
 Forandringer fillates ikke uten  
 kommunens godkjenning

**mtbr**  
 Midt-Troms Bygg & Renovering AS  
 Org.nr. 988 978 698  
 Postboks 529 - 9305 Finnsnes  
 Tlf.: 47 92 81 00 - Epost: firmapost@mtt.no

LENVIK KOMMUNE  
 14 SEPT. 2011





Midt-Troms Bygg & Renovering AS  
Postboks 529

9305 FINNSNES

Deres ref.:

Vår ref.: 11/1922 - 142/12 - GNR/B 39/31

Dato: 04.01.2012

DS - 6/12.

**Ferdigattest**  
**Gnr 44, bnr 112**

Igangsettingstillatelse er gitt 27.09.2011.

Gjelder:	Våtromstiltak i eksisterende bygning.
Byggested:	Strandveien 119, 9300 Finnsnes
Tiltakshaver:	Pif Eiendom, Sollidalen 9300 FINNSNES
Ansvarlig søker:	Midt-Troms Bygg & Renovering AS, Postboks 529 9305 FINNSNES
Ansvarlig prosjekterende:	Midt-Troms Bygg & Renovering AS, Postboks 529 9305 FINNSNES

**Merknader:**

Den utførende har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den ansvarshavende bekreftet ovenfor 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 (jfr. pbl. § 20-1).

Mindre vesentlige arbeider som gjenstår må være slutført innen oppgitt dato på skjemaet.

Er ferdigattesten utstedet 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.

## Vedtak:

**Anmodning om ferdigattest er behandlet som sak nr DS - 6/12, etter delegert myndighet fra kommunestyret.**

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens kap. 8.

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

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.

Med hilsen



Sylvia Friedrich  
fagleder plan og byggesak



Morten Ingdal  
byggesaksbehandler

Kopi til:  
Pif Eiendom, Sollidalen, 9300 FINNSNES



# Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 28.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

<b>Kommunenr.</b>	5530	<b>Gårdsnr.</b>	44	<b>Bruksnr.</b>	112	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Strandveien 119, 9300 FINNSNES								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Annet	600,00 kr
Eiendomsskatt	3 809,00 kr
Feiing	377,20 kr
Renovasjon	10 100,00 kr
Slam	1 554,24 kr
Vann	6 576,30 kr
<b>Sum</b>	<b>23 016,74 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANN FAST DEL - PRIVAT	15%	1 Stk	4253.00	1/1	0 %	4 253,00 kr	1 063,26 kr
VANN FORBRUK ETTER BRUKSAREAL -PRIVAT	15%	185 m <sup>2</sup>	14.66	1/1	0 %	2 712,14 kr	678,03 kr
SLAMTANK 0-4 M <sup>3</sup> - TØMMING 24 MD.	15%	1 Stk	1487.00	1/1	0 %	1 487,00 kr	371,75 kr
KONTROLL/TILSYN PRIVAT AVLØPSANLEGG	0%	1 Stk	510.00	1/1	0 %	510,00 kr	127,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
RENOVASJON (SØPPEL) - PRIVAT	25%	2 Stk	6426.00	1/1	0 %	12 852,00 kr	3 213,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1904700 prom	2.00	1/1	0 %	3 809,00 kr	952,25 kr
FEIE-TILSYNSGEBYR	0%	1 Stk	637.00	1/1	0 %	637,00 kr	159,25 kr
					<b>Sum</b>	<b>26 260,14 kr</b>	<b>6 565,04 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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.



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

<b>Kommunenr.</b>	5530	<b>Gårdsnr.</b>	44	<b>Bruksnr.</b>	112	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Strandveien 119, 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202103
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Id</b>	201601
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for de bynære områder
<b>Status</b>	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201601
-----------	--------

<b>Navn</b>	Kommunedelplan for de bynære områder
<b>Status</b>	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

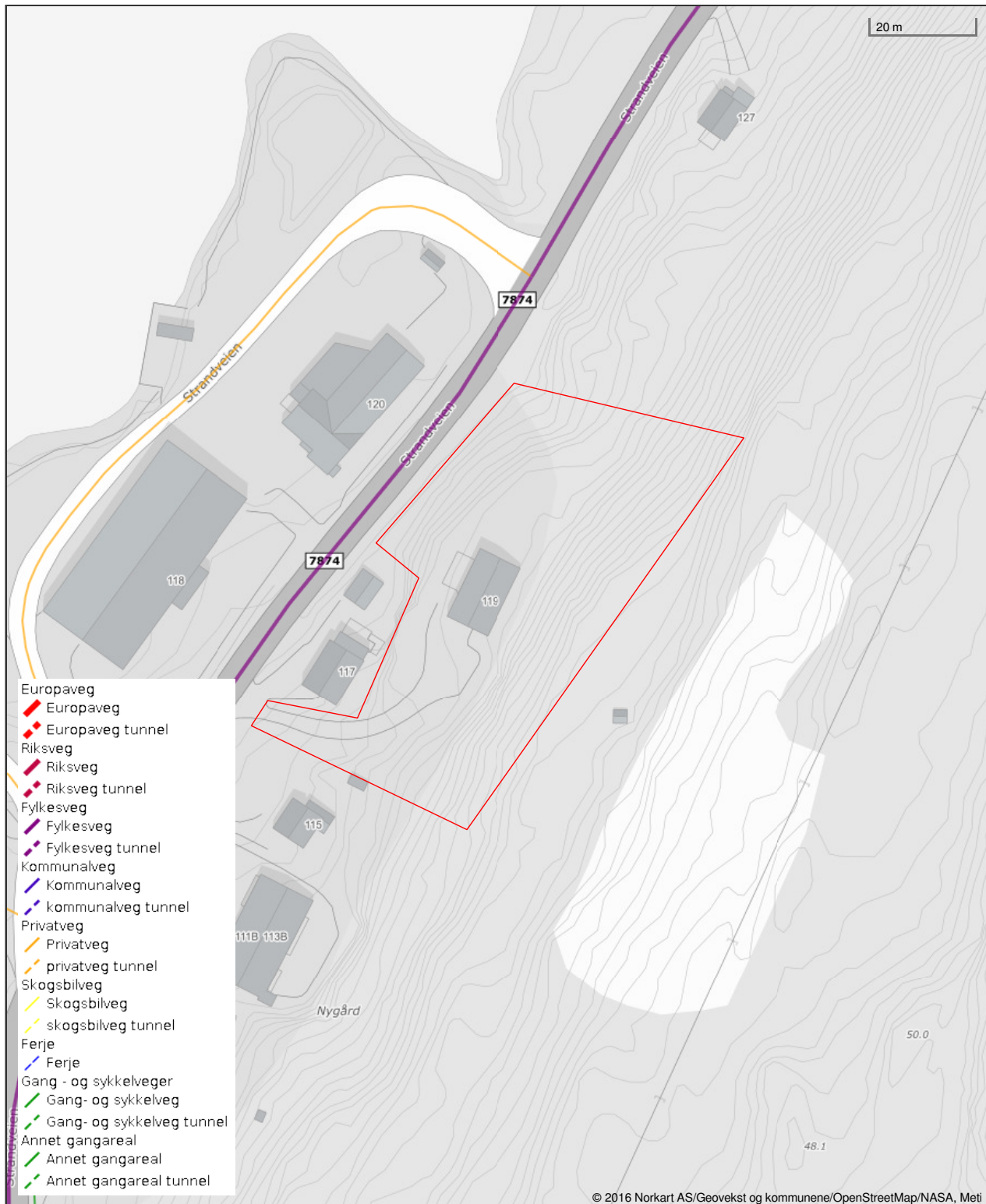
## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	328												
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs FV 263 - parsell fra Kleiva i Trollvik til RV 86 Gisundbrua på Finnsnes												
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan												
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan												
<b>Ikrafttredelse</b>	26.04.2007												
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/982/Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/982/Reguleringsbestemmelser.pdf</a>												
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>14 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>81 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Annen veigrunn</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	14 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei	<b>Delareal</b>	81 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Annen veigrunn	<b>Delareal</b>	35 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger
<b>Delareal</b>	14 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei												
<b>Delareal</b>	81 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Annen veigrunn												
<b>Delareal</b>	35 m <sup>2</sup>												
<b>Formål</b>	Boliger												



# Vegstatuskart for eiendom 5530 - 44/112//



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.

Eiendom	5530 44/112		
Utskriftsdato	28.04.2026	Antall datasett	5

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

## 2 Berørte datasett

❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred

❶ Skredfaresoner

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

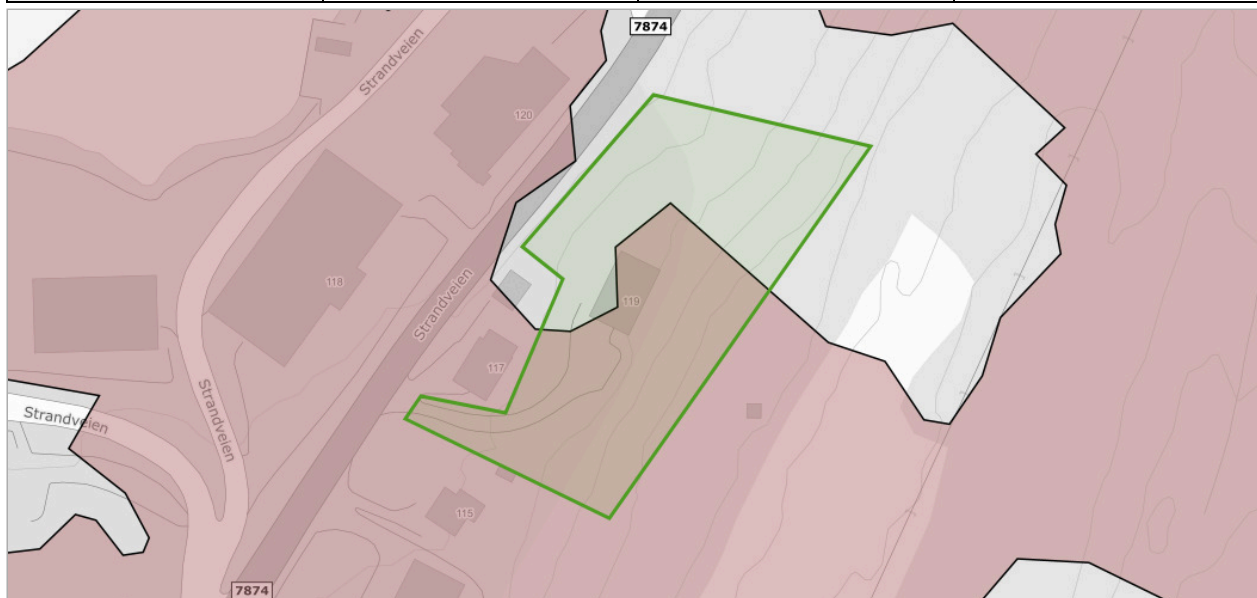
☑ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

☑ Snøskred - aktsomhetsområder

☑ Steinsprang - aktsomhetsområder

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

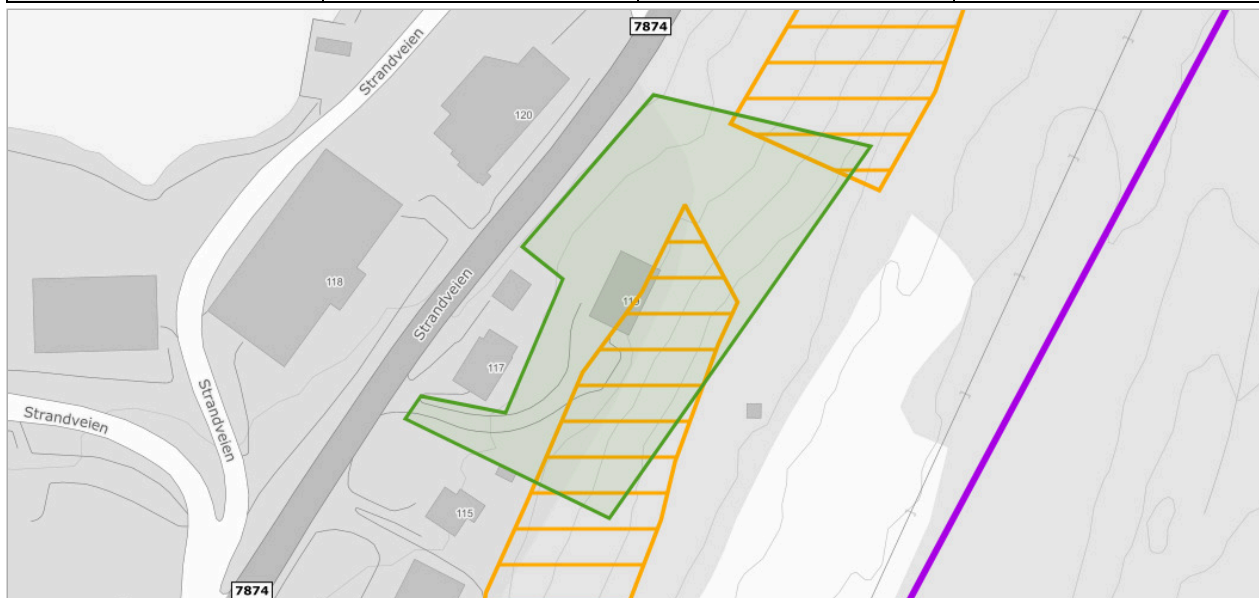
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

### Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltskredfareomraade
jord og flomskred aktsomhetsområder

## Skredfaresoner

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	27.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

### Analyseområde

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

### Skredfaresoner

Skredsannsynlighet	Antall
5000	2



Adresse <b>Strandveien 119, 9300 FINNSNES</b>	
Dato for energimerking <b>28.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-288054</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>191708245</b>
Gårdsnummer <b>44</b>	Bruksnummer <b>112</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1973</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>184,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>184,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**206,26 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**284,06 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**52 266 kWh**

# Nabolagsprofil

Strandveien 119 - Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Bergen Linje 305	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Bardufoss lufthavn	46 min 🚗

## Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	3 min 🚶 2.3 km
Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 25 klasser	7 min 🚶 3 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	12 min 🚶 7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

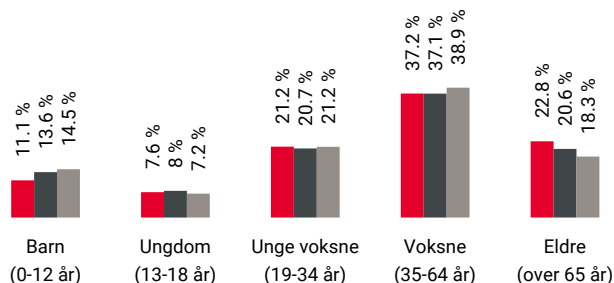
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 🚶 1.3 km
Silsand barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 🚶 2.3 km
Furumoen barnehage (1-5 år) 100 barn	4 min 🚶 2.7 km

## Dagligvare

Eurospar Finnsnes	12 min 🚶
Coop Extra Silsand Post i butikk	4 min 🚶 2.4 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Gateparkering

Lett 81/100



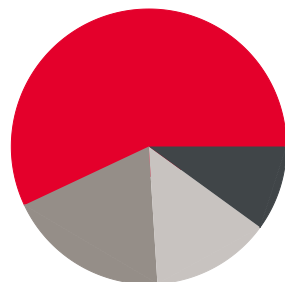
### Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

	Finnsnes idrettspark Aktivitetshall, fotball	23 min	1.9 km
	Silsand barneskole Ballspill	3 min	2.2 km
	Family Sports Club Finnsnes	11 min	
	CrossFit Finnsnes	12 min	

## Boligmasse



■ 57% enebolig  
■ 10% rekkehus  
■ 19% blokk  
■ 14% annet

## Varer/Tjenester

	Refa Brygge	12 min
	Apotek 1 Valen Finnsnes	23 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder  
■ 36% 6-12 år  
■ 18% 13-15 år  
■ 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

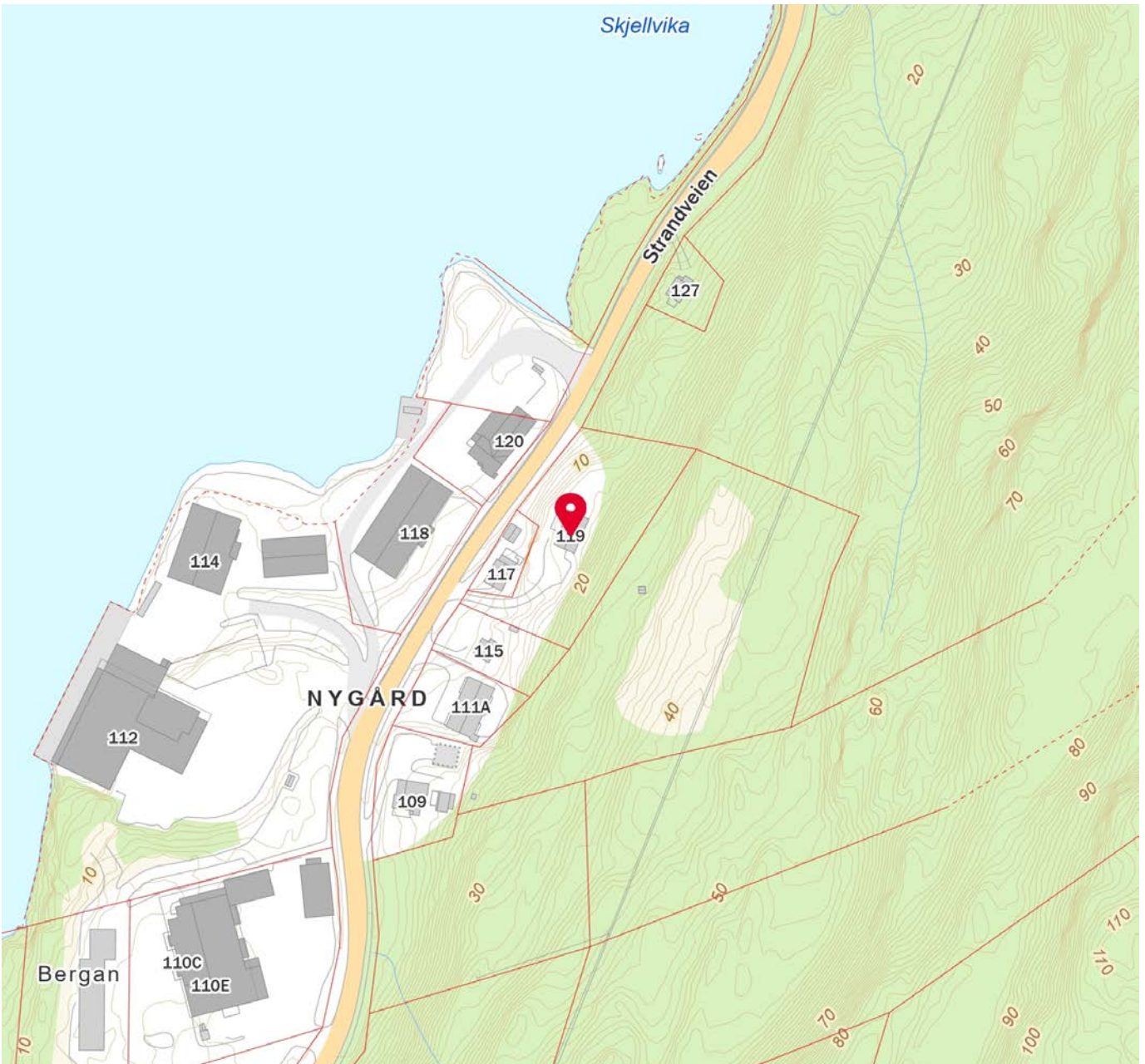
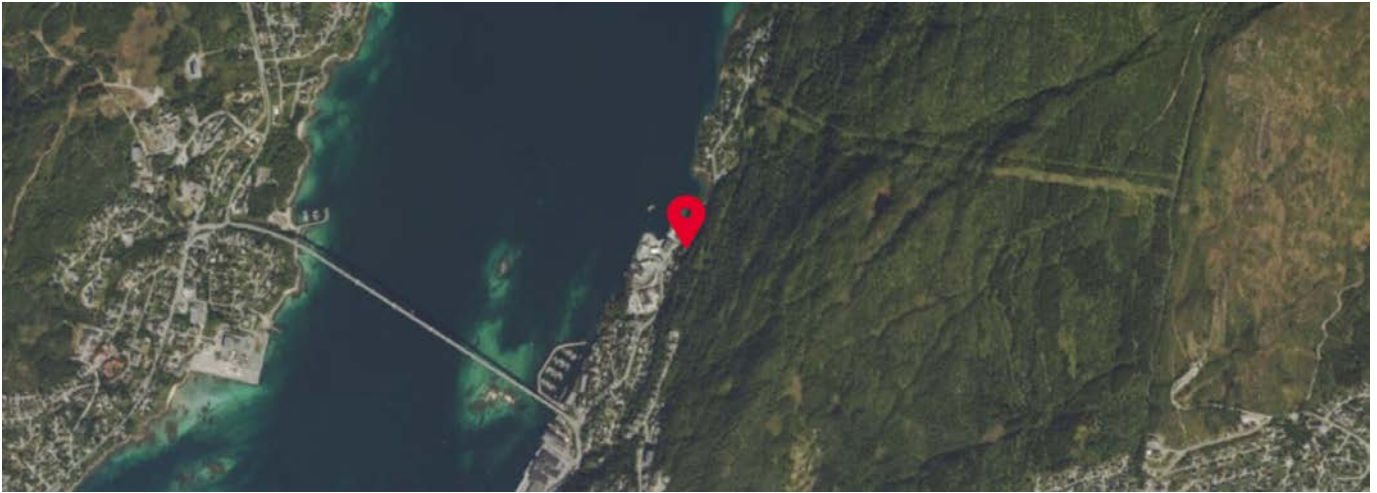


0% 54%

■ Finnsnes sentrum  
■ Finnsnes  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



## 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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Strandveien 119  
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 viderefordlet 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