



aktiv.

Naustveien 2, 9303 SILSAND

**Innholdsrik og delvis renoveret
enebolig sentralt på Silsand med
mange muligheter - ny takteking
og nytt bad 2022**



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 104 780,-
Total ink omk.: Kr 3 604 780,-
Selger: Christoffer Bøhaugen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 206/206 kvm
Tomtstr.: 555.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 38
Oppdragsnr.: 1901250140

Innholdsrik og delvis renovert enebolig sentralt på Silsand med mange muligheter.

Frittliggende enebolig sentralt på Silsand med gangavstand til butikk, barnehager og skole. Boligen går over tre etasjer med leilighet i kjelleren. Boligen er delvis renovert de siste årene med blant annet ny taktekking, renovert bad, nye innvendige overflater i kjeller samt byttet innmat i sikringsskap. Boligen inneholder blant annet stor stue med egen spisestue i tilknytning til kjøkken, loftstue, tre soverom og totalt to bad. Kjelleren er innredet med stor stue med kjøkken, ett soverom, vaskerom og egen inngang. Ikke langt unna eiendommen ligger Silsandmarka med gode turmål for hele familien, på vinterstid med opparbeidet skiløype. Ca. 2,5 km til Islandsbotn med fotballbane og anlegg tilhørende FK Senja.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	72
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m² Soverom, fyrrom, stue, kjøkken, bod, vindfang, gang, toalettrom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 78 m² Bad, vindfang, gang, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, bad, loftstue og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

2. etasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Det er lav takhøyde i underetasjen, spesielt ved toalettrom og vaskerom.
- Det er tydelig avvik på branncelleinndelingen mellom boenhetene. Blant annet er rørgjennomføringer mellom branncellene utette. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at alle avvik rundt brannskillet kan kartlegges.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

555.3 m²

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt opparbeidet med plen, bebyggd med enebolig og uteplass.

Beliggenhet

Fra boligen er det gangavstand til barnehage, skole og butikk. Ikke langt unna eiendommen ligger Silsandmarka med gode turmål for hele familien, på vinterstid med opparbeidet skiløype. Ca. 2,5 km til Islandsbotn med fotballbane og anlegg tilhørende FK Senja. Knappt ti minutter med bil til Finnsnes sentrum, hvor en finner alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei. Gnr/bnr 60/16 har tinglyst rett til adkomst over 60/38.

Bygningssakkyndig

Bratakt AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ukjent byggegrunn. Drenering av ukjent type. Etasjeskille av trebjelkelag. Grunnmur og veggkonstruksjon av betonghulstein. Fasaden har pussede murfasader. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Takteking av steinbelagte stålplater. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket av metall. Vinduer av malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Altan med adkomst fra 2. etasje med impregnert trevirke til bærende konstruksjon, dekke og rekkverk. Fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter, deler av konstruksjonen ligger over innredet del. Altan og trappekonstruksjon 1. etasje med impregnert trevirke til bærende konstruksjon, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundament. Innvendig trapp av malt tretrapp. Innvendige dører av malte fyllingsdører. Mursteinspipe.

TG2

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist stedvis riss og sprekker i grunnmuren.

Utvendig > Vinduer

Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist løst håndtak på ett vindu, et vindu som er vanskelig å åpne og lukke, samt løs pakning. Ved utskifting av vinduer i underetasjen er det montert vinduer med annen størrelse, og på undersiden er det benyttet

byggskum for å fylle åpningen under vinduene.

Utvendig > Altan 1. etasje

Ved inspeksjon av altanen har jeg påvist at deler av rekkverket er under dagens krav.

Innvendig > Overflater

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det gjenstår en del arbeid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målinger i loftstuen viser at det er ca 29 mm høydeforskjell. Målinger i stuen viser at det er ca 20 mm høydeforskjell.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i det undersøkte området, men det er ikke påvist fuktskader her. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon har økt sannsynlighet for fuktskader på grunn av kontakt med terreng og begrensede muligheter for uttørking. På oppføringstidspunktet for boligen var det ofte mangelfulle rutiner for etablering av dampsperre mot grunnen. Dampsperrens funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge inn i konstruksjonen, og manglende eller utilstrekkelig dampsperre øker risikoen for fuktproblemer. I tillegg var materialkvaliteten på produktene som ble benyttet ofte lavere enn dagens standard. Det er kjent at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Fuktmålinger viser at treverket i konstruksjonen er mettet med vann, noe som indikerer forhøyet fuktbelastning og økt risiko for skader over tid.

Innvendig > Innvendige dører

Ved inspeksjon av de innvendige dørene er det påvist dører som tar i karmen ved åpning og lukking, løs terskel, skade på én dør, samt dører som mangler beslag og deksel over skruene. Listingene er ikke likt utført og er ikke fagmessig utført.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist manglende klamring av plastrørene. Stoppekranen er plassert i gulvet i vindfanget i leiligheten, noe som kan gjøre det vanskelig å få stoppet vannet ved en eventuell lekkasje i hovedboligen. Boligens vannrør har vært endret, noe som har medført frakoblede rør. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet, noe som bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen. Avløpsanlegget skal imidlertid ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt. Avløpet fra blant annet kjøkkenet i underetasjen er ført til sluken i fyrrommet. Dette medfører økt vedlikeholdsbehov for sluket og øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelt tett sluk.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduer, noe som indikerer at ventilasjonen er begrenset.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er plassert på boden i underetasjen. Det er verken sluk i rommet eller vannlekkasjesensor tilknyttet varmtvannstanken.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Ved inspeksjon av tettesjiktet er det påvist at deler av knastepappen er montert feil vei. Det har ikke vært mulig å vurdere drencrørens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som sannsynlig at drencrangler må skiftes. Eventuelle drencrangler ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser, og dermed reduserer effekten av disse. Med bakgrunn i dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere som forutsatt i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengtet rundt bygningen er relativt flatt, noe som medfører risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved nedbør. Dette kan øke faren for fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom > 1, etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er påvist stedvis svikt i fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten. Det er ikke mulig å vurdere hvordan tettesjiktet er utført i overgangen mellom gulvet og veggen i dørsmylet. Her er det benyttet baderomsplater som foringer, men disse er ikke korrekt avsluttet ihht. monteringsanvisning.

Våtrom > 1, etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 20 mm noe som er mindre enn kravet på 25 mm.

Våtrom > 1, etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og lignende, noe som medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke fuget rundt rør under servanten.

Våtrom > 1, etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering fra oppvarmet rom, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1, etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at benkeplaten er stedvis slitt, og at sokkelen har en skade. Takplatene på kjøkkenet er løse og kassen til avtrekksrøret virker løs.

Kjøkken > 1, etasje > Kjøkken > Avtrekk
Bryteren til ventilatoren er løs.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på benkeplaten, samt at det mangler kantlist på benkeplaten ved komfyren.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmålingen viser at det er 26 vektprosent fuktighet i konstruksjonen. Dette er i et område hvor det er risiko for fuktskader.

TG3

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist manglende ventilering av kaldloftet. Det er også registrert fuktskjolder og råteskader i taktrobordene. Sperrene på siden av pipen er forsterket. Fuktmålinger i råteskadet materiale og stedvis på kaldloftet viser verdier fra 10 til 15 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen per dags dato, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold. Det er ikke mulig å inspisere diffusjonssperren på grunn av gulvet på loftet.

Utvendig > Dører

Ved inspeksjon av dørene er det påvist fuktskader på hovedytterdøren og utett pakning på døren til leiligheten. Beslaget på balkongdøren faller inn mot døren.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er registrert at sotluken er plassert for nær brennbart materiale. Pipens alder tilsier at full rehabilitering av pipen bør gjennomføres før den tas i bruk.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Trappen opp til loftet er bratt fra repos og videre opp, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapene er plassert ved trappen i 2. etasjen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, og på veggene er det våtromstapet. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men på grunn av utettheter og skader vil det ikke tåle vannbelastning. Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemmt under klemring. Sluken er av eldre type, og ved renovering kan det være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot denne sluken. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflomming av vann til andre rom. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vindu. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing. Det må gjennomføres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Ved inspeksjon av toalettrommet er det påvist at avtrekksviften ikke fungerer. Det er

også stedvis skader og slitasje på overflatene.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjiktet på veggene er smøremembran, men det er ikke tettesjikt på gulvet. Det er påvist utettheter i hjørnet i dusjsonen samt skader i malingen. Ved inspeksjon i sluk er det ikke påvist mansjett som er klemmt under klemring, noe som medfører at overgangen mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, hvilket kan medføre utfordringer med å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes ved renovering. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ventilert med mekanisk vifte. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er gjort arbeid på våtrom, arbeidet er gjort av Maling og Renovering AS samt SL installasjon.
- Lagt nytt vann/avløp, arbeidet er gjort av Svendsen Rør AS.
- Fyringsforbud på grunn av feil materialer inntil pipeløp.
- Nye sikringsskap og utbedret det elektriske anlegget på boligen, arbeid gjort av HK Sørensen og SL installasjon.
- Nytt tak og terrasse bygd av Boligmesteren AS. Deco Nor har utbedret fasaden.

Innhold

Boligen går over tre etasjer med bad, vindfang, gang, stue og kjøkken i første etasje. Loftsetasjen inneholder gang, bad, loftstue og tre soverom. Kjelleretasjen inneholder soverom, fyrrom, stue, kjøkken, bod, vindfang, gang, toalettrom og vaskerom.

Standard

Eldre enebolig fra 1962 som idag består av en hoveddel og leilighet. De siste tre årene er blant annet takteking byttet, bad i første etasje renover, innmaten i sikringsskap byttet, samt innvendige overflater i kjeller skiftet. Hoveddelen inneholder blant annet stor stue i første etasje med god plass til ønsket møblering, stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stuen har også en varmepumpe fra 2021 som gir god varme på kjølige dager. Stuen har en naturlig L-form som gir rom for spisestue i tilknytning til kjøkkenet. Badet har inngang fra gang og ble renover i 2022. Loftsetasjen rommer tre soverom, bad og loftstue. Kjelleretasjen inneholder romslig stue, kjøkken, soverom, bod, toalettrom og vaskerom med dusj.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. I innredningen er det avsatt plass til oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Platetopp er integrert i benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut pipen. Badet i første etasje ble renover i 2022 og har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet med varmekabler som

varmekilde og panel i taket. Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med servant og badekar. Ventileres via mekanisk avtrekk. Badet i loftsetasjen har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken i kjeller har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vaskerom har fliser på veggene, malt betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Toalettrommet har panel og pusset mur på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad i første etasje og varmepumpe i stue første etasje. Gulvvarme inngangsparti første etasje. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 25 726

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Formuesverdi primær

Kr 342 095

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 368 380

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 60, bruksnummer 38 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:

5530/60/38:

01.03.1956 - Dokumentnr: 400305 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

06.03.1958 - Dokumentnr: 400333 - Bestemmelse om kloakkledn

Bestemmelser om grunnavståelse

Bestemmelser om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1973 - Dokumentnr: 5684 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL

23.06.1951 - Dokumentnr: 400888 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:60 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 220746 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:60 Bnr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 845089 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:60 Bnr:38

23.06.1951 - Dokumentnr: 400888 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:60 Bnr:16
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken byggetegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig tiltak(boligen) som iht takst er bygget i 1962. Selv om det fremgår av eiendommens matrikkel at eiendommen har to boenheter, medfører manglende dokumentasjon at megler ikke kan verifisere at eiendommen er godkjent med to boenheter(enebolig med utleie).

Manglende byggetegninger, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på opprinnelig tiltak, medfører at megler ikke har kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor heller ikke dokumenteres.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler har mottatt godkjente byggetegninger og midlertidig brukstillatelse for nybygg/tilbygg gatekjøkken datert 19.09.83. Brukstillatelsen opplyses å gjelde for hele bygget,

det er gitt pålegg om at den gamle avkjørselen mot riksveien stenges, denne er i dag stengt. Tegninger og midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven. Omsøkte forhold/tilbygg av gatekjøkken eksisterer ikke i boligen i dag.

Megler har mottatt godkjente byggetegninger over kjeller datert 06.07.88. Plantegningen viser at dagens planløsning med vaskerom/dusjrom er godkjent som bod. Dette tiltaket er søknadspliktig hos kommunen, og er ikke omsøkt. Videre er det avvik ved at en del av kjøkkenet er innredet med bod/vegg.

Megler gjør oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Eiendommen som boligen står på, er regulert til næring/forretning. Dette har betydning ved gjennomføring av tiltak på boligen, feks i form av søknad om dispensasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst fra offentlig vei. Gnr/bnr 60/16 har tinglyst rett til adkomst over 60/38.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen boligen ligger på er regulert til forretning, området rundt er regulert til både forretning, boligbebyggelse, vei og friareal.

Området er også regulert i reguleringsplanen "reguleringsendring for eiendommen gnr/ bnr 60/38, Dypvik i reguleringsplan Silsand" hvor det er avsatt 549m² til forretning og reguleringsplanen "reguleringsendring for friområder og gang- og sykkelvei langs RV86 på Silsand" hvor det er avsatt 7m² til kjørevei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 87.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 104 780

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. 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

Kristina Aastrøm

Advokat MNA

kristina.aastrom@aktiv.no

Tlf: 915 34 351

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

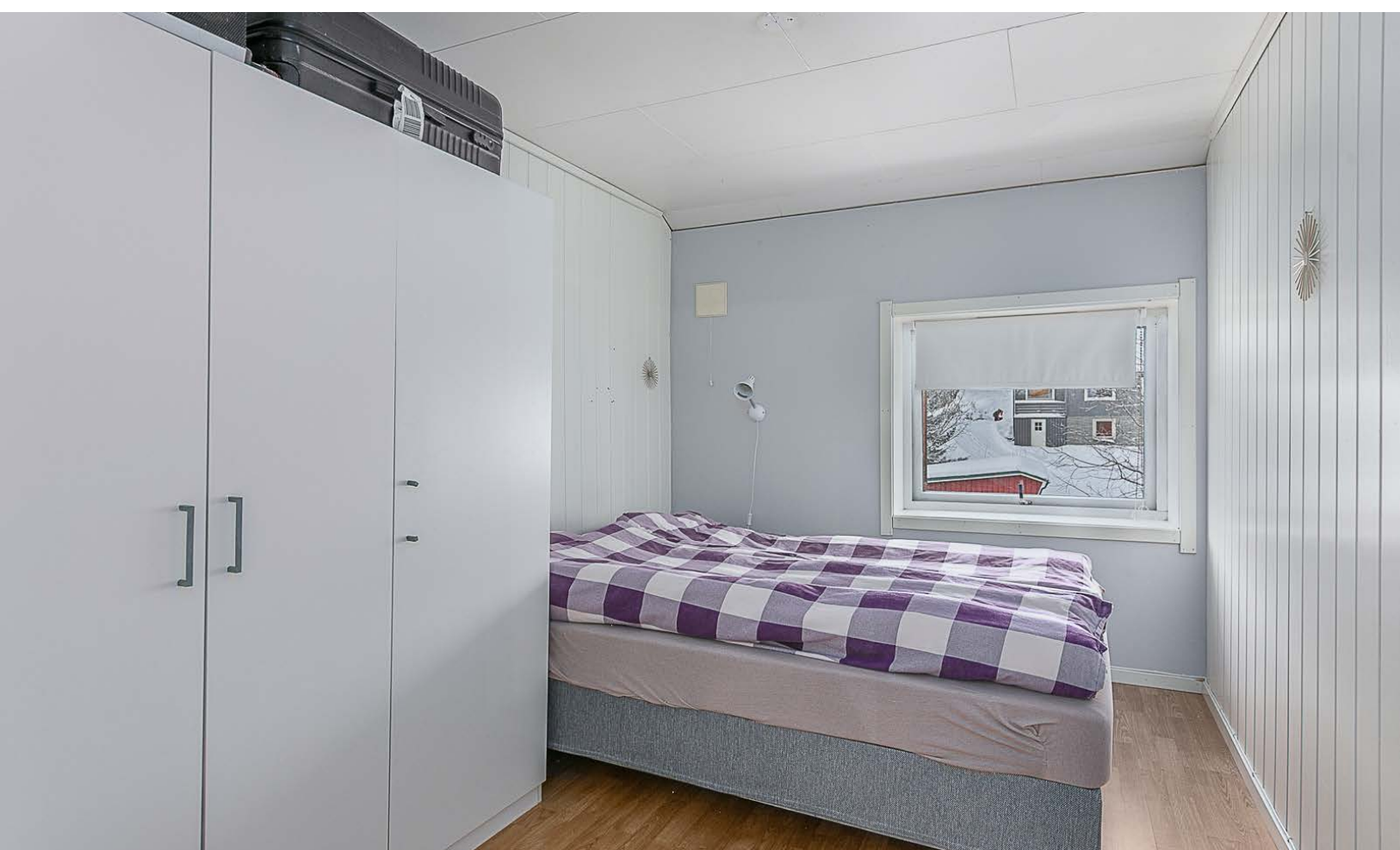
28.11.2025



















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Naustveien 2, 9303 SILSAND



SENJA kommune



gnr. 60, bnr. 38

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 20060-2003

Referansenummer: FN2924

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Tom Christer Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggene har murkonstruksjon. Fasaden har pussede murfasader. Takkonstruksjonen består av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen ved badet og gangen på loftet.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Altan med adkomst fra 2. etasje.

Altan og trappekonstruksjoner med utvendig tilkomst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe.

I kjelleren er gulvet har laminat og har teppe. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 2. etasjen har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Vaskerommet har fliser og panel på veggene, malt betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn. Det er ukjent alder på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har panel og pusset mur på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder toalett og servant. Rommet er varmet opp med reflektorovn på veggen, det er avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bonden under badet.

Håndslukkere og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Grunnmuren er fylt ned, og den er tildekket med knastepapp på utsiden.

Terrenget er relativt flatt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	206 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

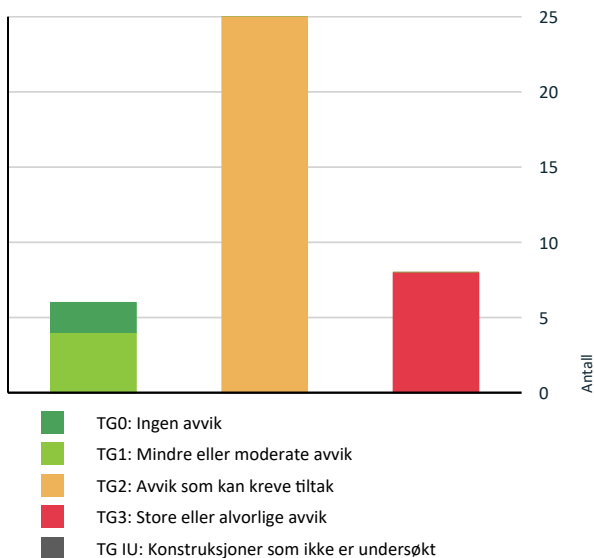
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger kun plantegning av underetasjen, det er avvik på rominndelingen. Det foreligger fasadetegninger med et tilbygg som er revet.

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

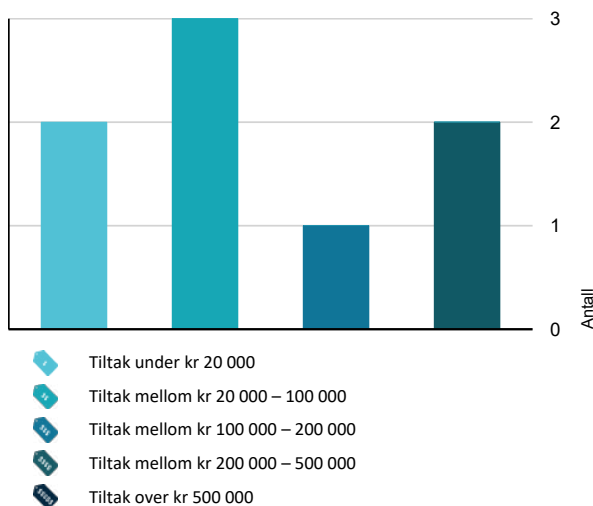
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med takseringen er salg av eiendom.
Oppdragsgiver er hjemmelshaver Christoffer Bøhaugen.
Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for

boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode

Verdien fastsettes ved bruk av sammenligningsmetode.

Habilitet

Tom-Christer Solli er utdannet byggmester og takstingeniør og er under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom-Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester. Verken takstingeniøren eller BRATAKST har tidligere utført oppdrag for eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent. Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger

Befaringen ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom/utforet kjellervegg. Værforhold: oppholdsvær
Temperatur: 6 °C
Lysforhold: normale
Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen. Hjemmelshaver var til stede under hele befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Følgende dokumentasjon er benyttet:

- Matrikelrapport
- Kommuneplankart og reguleringsplan
- Ledningskart og VA-rapport
- Oversiktskart, eiendomskart og vegstatuskart
- Midlertidig brukstillatelse
- Tegninger av bygg
- Planrapport og gebyrinformasjon
- Egenerklæringsskjema fra hjemmelshaver

Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapporten er gyldig i 12 måneder.
Gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Spesifikke risikoer og spesielle forhold

Det tas spesifikt forbehold om §2-10 Loft – det må gjøres ytterligere undersøkelser. Begrunnelse: Det er ikke mulig å vurdere skjulte takkonstruksjoner over bad og gang.
Det tas spesifikt forbehold om §2-16 Grunnmur og fundamenter – det må gjøres ytterligere undersøkelser. Begrunnelse: Grunnmuren er tildekket med platekledning på

Sammendrag av boligens tilstand

innsiden og fuktsperring på utsiden.

Viktig informasjon

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist manglende ventilering av kaldloftet. Det er også registrert fuktskjolder og råteskader i taktribordene. Sperrere på siden av pipen er forsterket.

Fuktmålinger i råteskadet materiale og stedvis på kaldloftet viser verdier fra 10 til 15 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen per dags dato, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Det er ikke mulig å inspisere diffusjonssperren på grunn av gulvet på loftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av dørene er det påvist fuktskader på hovedytterdøren og utett pakning på døren til leiligheten. Beslaget på balkongdøren faller inn mot døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at sotluken er plassert for nær brennbart materiale. Pipens alder tilsier at full rehabilitering av pipen bør gjennomføres før den tas i bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Trappen opp til loftet er bratt fra repos og videre opp, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapene er plassert ved trappen i 2. etasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, og på veggene er det våtromstapet. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men på grunn av utettheter og skader vil det ikke tåle vannbelastning.

Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring. Sluken er av eldre type, og ved renovering kan det være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot denne sluken. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vindu. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av toalettrommet er det påvist at avtrekksviften ikke fungerer. Det er også stedvis skader og slitasje på overflatene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjiktet på veggene er smøremembran, men det er ikke tettesjikt på gulvet. Det er påvist utettheter i hjørnet i dusjsonen samt skader i malingen.

Ved inspeksjon i sluk er det ikke påvist manskjett som er klemt under klemring, noe som medfører at overgangen mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, hvilket kan medføre utfordringer med å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes ved renovering. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet er ventilt med mekanisk vifte.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist stedvis riss og sprekker i grunnmuren.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist løst håndtak på ett vindu, et vindu som er vanskelig å åpne og lukke, samt løs pakning.

Ved utskifting av vinduer i underetasjen er det montert vinduer med annen størrelse, og på undersiden er det benyttet byggsaum for å fylle åpningen under vinduene.



Utvendig > Altan 1. etasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av altanen har jeg påvist at deler av rekkverket er under dagens krav.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det gjenstår en del arbeid.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Målinger i loftstuen viser at det er ca 29 mm høydeforskjell.

Målinger i stuen viser at det er ca 20 mm høydeforskjell.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Utførede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon har økt sannsynlighet for fuktskader på grunn av kontakt med terreng og begrensede muligheter for uttørring.

På oppføringstidspunktet for boligen var det ofte mangelfulle rutiner for etablering av dampspærre mot grunnen. Dampspærrens funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge inn i konstruksjonen, og manglende eller utilstrekkelig dampspærre øker risikoen for fuktproblemer. I tillegg var materialkvaliteten på produktene som ble benyttet ofte lavere enn dagens standard.

Det er kjent at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Fuktmålinger viser at treverket i konstruksjonen er mettet med vann, noe som indikerer forhøyet fuktbelastning og økt risiko for skader over tid.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av de innvendige dørene er det påvist dører som tar i karmen ved åpning og lukking, løs terskel, skade på én dør, samt dører som mangler beslag og deksel over skruene. Listingen er ikke likt utført og er ikke fagmessig utført.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist manglende klamring av plastrørene. Stoppekranen er plassert i gulvet i vindfanget i leiligheten, noe som kan gjøre det vanskelig å få stoppet vannet ved en eventuell lekkasje i hovedboligen. Boligens vannrør har vært endret, noe som har medført frakoblede rør. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet, noe som bidrar til å forhindre at avløpssystemet trekkes inn i bygningen. Avløpsanlegget skal imidlertid ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Avløpet fra blant annet kjøkkenet i underetasjen er ført til sluken i fyrrommet. Dette medfører økt vedlikeholdsbehov for sluket og øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelt tett sluk.

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

Det er avvik:

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduer, noe som indikerer at ventilasjonen er begrenset.

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

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er plassert på boden i underetasjen. Det er verken sluk i rommet eller vannlekkasjesensor tilknyttet varmtvannstanken.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved inspeksjon av tettesjiktet er det påvist at deler av knastepappen er montert feil vei.

Det har ikke vært mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som sannsynlig at dreneringsslangene må skiftes. Eventuelle dreneringsslangene ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser, og dermed reduserer effekten av disse.

Med bakgrunn i dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere som forutsatt i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terreng rundt bygningen er relativt flatt, noe som medfører risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved nedbør. Dette kan øke faren for fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Det er påvist stedvis svikt i fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten. Det er ikke mulig å vurdere hvordan tettesjiktet er utført i overgangen mellom gulvet og veggen i dørsmyget. Her er det benyttet baderomsplater som foringer, men disse er ikke korrekt avsluttet iht. monteringsanvisning.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 20 mm noe som er mindre enn kravet på 25 mm.

Sammendrag av boligens tilstand



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og lignende, noe som medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke fuget rundt rør under servanten.



Våtrom > 1, etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering fra oppvarmet rom, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > 1, etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at benkeplaten er stedvis slitt, og at sokkelen har en skade. Takplatene på kjøkkenet er løse og kassen til avtrekksrøret virker løs.



Kjøkken > 1, etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bryteren til ventilatoren er løs.



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist skader på benkeplaten, samt at det mangler kantlist på benkeplaten ved komfyren.



Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktmålingen viser at det er 26 vektprosent fuktighet i konstruksjonen. Dette er i et område hvor det er risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra tidligere salgsoppgave. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Tilbygg / modernisering

2022	Bad	Badet er pusset opp i 2022. Kilde: Eier.
2022	Taktekking	Byttet taktekking. Kilde: Eier.
2022	Elektrisk anlegg	Byttet innmaten i sikringsskapet. Kilde: Eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå unødig belastning på drens-systemet og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjoner.



Takrennenedløp er avsluttet med utkast ved grunnmuren.

TG 2 Veggkonstruksjon

Grunnmur og veggkonstruksjoner av betonghulstein. Fasaden har pussede murfasader.

Det er ikke mulig å inspisere nedfylte og innkleddede deler av konstruksjonen. Vi har ingen opplysninger om fundamentstype på boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvise riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og svekkelse av murverket.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på riss i grunnmuren.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen ved badet og gangen på loftet.

Eier opplyser at takkonstruksjonen er blåseisolert i forbindelse med bytte av takteking.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist manglende ventilering av kaldloftet. Det er også registrert fuktskjolder og råteskader i taktribordene. Sperrere på siden av pipen er forsterket.

Fuktmålinger i råteskadet materiale og stedvis på kaldloftet viser verdier fra 10 til 15 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for konstruksjonen per dags dato, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Det er ikke mulig å inspisere diffusjonssperren på grunn av gulvet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen, må de tiltenkte løsningene prosjekteres for å unngå at det oppstår nye skader som følge av endringene.

Det må prosjekteres riktig ventilering av kaldloftet for å redusere risikoen for ytterligere fukt- og råteskader.

Fuktskadet og råteskadet materiale bør skiftes ut, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene.

Det bør også vurderes å kontrollere og eventuelt etablere diffusjonssperre dersom denne mangler eller er utilstrekkelig, for å hindre fuktvandring fra underliggende rom.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for sopp, råte og konstruksjonsskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kaldloftet.



Fuktmåling i råteskadet taktro.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Flesteparten av vinduene er fra rundt 80-tallet, tilfeldige vinduer som er datert er 1979 til 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist løst håndtak på ett vindu, et vindu som er vanskelig å åpne og lukke, samt løs pakning.

Ved utskifting av vinduer i underetasjen er det montert vinduer med annen størrelse, og på undersiden er det benyttet byggskum for å fylle åpningen under vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst håndtak bør festes, og vinduet som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Pakninger som er løse eller harde må byttes ut for å redusere risikoen for trekk og varmetap.

Skadet omrammingsbord bør repareres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og forlenge levetiden til vinduet og omkringliggende konstruksjon.

Byggskum som er benyttet under vinduene bør erstattes med egnet tettemateriale og korrekt utført beslag for å sikre tilstrekkelig tetting og unngå risiko for fuktskader og varmetap.

Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte vinduer må påregnes skiftet ut.

Tilstandsrapport



Løst håndtak.

Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Balkongdøren på loftet er datert 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av dørene er det påvist fuktskader på hovedytterdøren og utett pakning på døren til leiligheten. Beslaget på balkongdøren faller inn mot døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader på hovedytterdøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.

Pakningen på døren til leiligheten bør skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre kald trekk, noe som kan føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

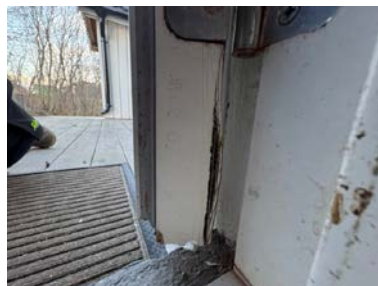
Beslaget på balkongdøren må festes korrekt for å sikre funksjonalitet og forhindre skade på døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

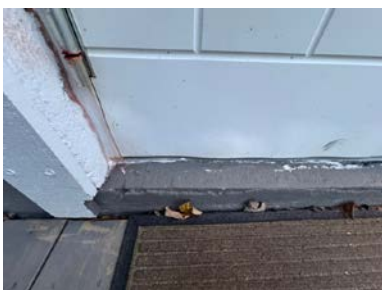
Tilstandsrapport



Beslaget faller inn mot døren.



Fuktskade.



Fuktskade.



Skadet pakning på døren til underetasjen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra 2. etasje. Det er benyttet impregneret trevirke til dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter, deler av konstruksjonen ligger over innredet del. Eier opplyser om at deler av balkongen er bygget i 2022. Eieren opplyser om at Boligmesteren har bygget ny altan.

TG 2 Altan 1. etasje

Altan og trappekonsruksjoner med utvendig tilkomst. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av altanen har jeg påvist at deler av rekkverket er under dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere rekkverkshøyden til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.



Rekkverkshøyden.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

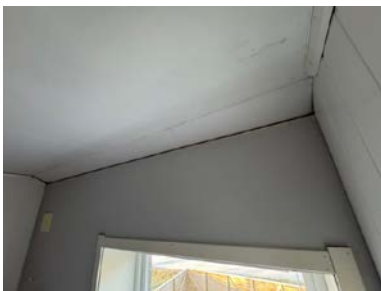
- Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det gjenstår en del arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av innvendige overflater for å lukke avviket. Mangelfull utførelse kan medføre redusert levetid, estetiske mangler og i verste fall skade på underliggende konstruksjoner.



Eksempel på gjenstående arbeid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger i loftstuen viser at det er ca 29 mm høydeforskjell.

Målinger i stuen viser at det er ca 20 mm høydeforskjell.

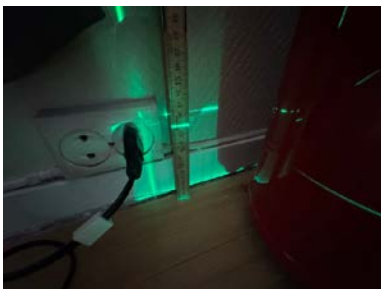
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene 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.

Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som estetisk eller bruksmessig sjenerende, men det har normalt liten betydning for den daglige bruken av rommene.



Målinger på loftet.



Målinger på loftet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte radonverdiene.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipen er ikke i bruk i dag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at sotluken er plassert for nær brennbart materiale.

Pipens alder tilsier at full rehabilitering av pipen bør gjennomføres før den tas i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sotluken må flyttes slik at den oppfyller krav til avstand fra brennbart materiale, for å redusere risikoen for brann.

Pipen bør gjennomgå full rehabilitering før eventuell bruk, da høy alder medfører økt risiko for skader, lekkasjer og brannfare.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluken er plassert bak kjøkkeninnredningen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har teppe. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra stuen mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 31.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Utførede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen konstruksjon har økt sannsynlighet for fuktskader på grunn av kontakt med terreng og begrensede muligheter for uttørking.

På oppføringstidspunktet for boligen var det ofte mangelfulle rutiner for etablering av dampspærre mot grunnen. Dampspærrens funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge inn i konstruksjonen, og manglende eller utilstrekkelig dampspærre øker risikoen for fuktproblemer. I tillegg var materialkvaliteten på produktene som ble benyttet ofte lavere enn dagens standard.

Det er kjent at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug av fukt fra grunnen. Fuktmålinger viser at treverket i konstruksjonen er mettet med vann, noe som indikerer forhøyet fuktbelastning og økt risiko for skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

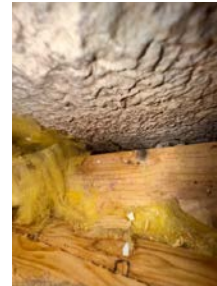
Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring.

Videre bør fuktnivået overvåkes jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for muggvekst, sopp, råte og skader på bygningsmaterialer, noe som kan medføre redusert brukstid og kostbare utbedringer på sikt.



Fuktmåling



Innvendig i veggen hvor fuktmålingen er foretatt.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Trappen opp til loftet er bratt fra repos og videre opp, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må installeres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader, spesielt siden trappen er bratt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av de innvendige dørene er det påvist dører som tar i karmen ved åpning og lukking, løs terskel, skade på én dør, samt dører som mangler beslag og deksel over skruene. Listingene er ikke likt utført og er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av dører som tar i karm, samt utbedring av løs terskel og skade på dør. Manglende beslag og deksel bør monteres, og listverk bør utbedres slik at det blir fagmessig utført.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og videre skader på dører og karmen. Mangelfull listing og beslag kan også påvirke det estetiske inntrykket.



Skade på dør.



Løs terskel.



Fagmessig utførelse av listing.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasjen har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg, og på veggene er det våtromstapet. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men på grunn av uttetheter og skader vil det ikke tåle vannbelastning.

Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuksikret.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemte under klemring. Sluken er av eldre type, og ved renovering kan det være utfordrende å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot denne sluken. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vindu. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

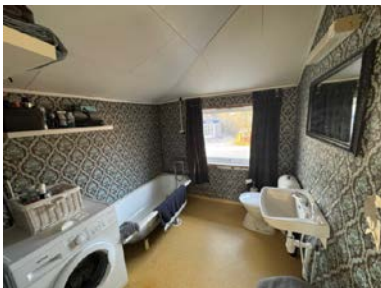
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert utskifting av tettesjikt/membran, utbedring av fall på gulvet og sikring av fuktsikre materialer i våtsone, spesielt rundt vindu og sluk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt utflomming av vann til tilstøtende rom. Ventilasjonen bør også forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet.



Sluk.



Utettheter i tettesjiktet.



Skade på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det er behov for å avklare skadeomfanget i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

1, ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Eieren opplyser om at Maling og renovering AS har avrettet gulv og lagt vinylbelegg og Bygg og Renovering AS har lagt baderomsplatene.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Badet.

1, ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis svikt i fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

Det er ikke mulig å vurdere hvordan tettesjiktet er utført i overgangen mellom gulvet og vegg i dørsmyget. Her er det benyttet baderomsplater som foringer, men disse er ikke korrekt avsluttet ihht. monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, da svikt i fugemassen kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og baderomsplatene.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan tettesjiktet er utført i overgangen mellom gulv og vegg i dørsmyget, da feil utførelse eller manglende tetting kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Eksempel på svikt i fugemassen.

1, ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra døren til sluken. Dette gir et fallforhold på 1:100.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

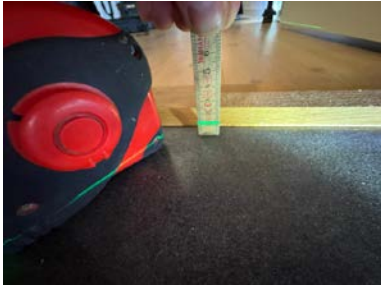
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er 20 mm noe som er mindre enn kravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Til tross for avviket i høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan øke risikoen for vannansamling på gulvet og at vann kan renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å øke høyden på membranen mot døren. Løsningen som velges må dokumenteres.



Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluket og laveste punkt hvor vannet kan renne ut av rommet.

1, ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og lignende, noe som medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Sluket har begrensede muligheter for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke fuget rundt rør under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Konsekvensen av mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet, da vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer ved bruksvann eller lekkasjevann.

Begrenset tilgang til sluket gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Utett rørgjennomføring i våtsonen.

1, ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1, ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering fra oppvarmet rom, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

1, ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er tatt fra undersiden ved sluken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har fliser og panel på veggene, malt betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på veggene er smøremembran, men det er ikke tettesjikt på gulvet. Det er påvist utettheter i hjørnet i dusjonen samt skader i malingen.

Ved inspeksjon i sluk er det ikke påvist mansjett som er klemt under klemring, noe som medfører at overgangen mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, hvilket kan medføre utfordringer med å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes ved renovering. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert utskifting av tettesjikt/membran, utbedring av fall på gulvet og sikring av fuktsikre materialer i våtsone, spesielt rundt vindu og sluk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt utflomming av vann til tilstøtende rom. Ventilasjonen bør også forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerommet



Sluk.



Utett hjørne.



Skader i malingen.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktmålingen viser at det er 26 vektprosent fuktighet i konstruksjonen. Dette er i et område hvor det er risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å redusere fukttinnholdet i konstruksjonen.

Fuktmåling på 26 vektprosent indikerer høy risiko for fuktskader, som kan føre til råte, soppvekst og forringelse av innneklimaet dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

1, ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn. Det er ukjent alder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at benkeplaten er stedvis slitt, og at sokkelen har en skade. Takplatene på kjøkkenet er løse og kassen til avtrekksrøret virker løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres slitasje på benkeplaten og skade på sokkelen for å forhindre ytterligere forringelse og mulig fuktskade.

Løse takplater og kasse til avtrekksrør bør festes forsvarlig for å sikre et funksjonelt og trygt kjøkken, samt unngå risiko for skader og redusert levetid på overflater og innredning.



Kjøkkeninnredningen.



Eksempel på slitasje på benkeplaten.

1, ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryteren til ventilatoren er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryteren til ventilatoren bør festes eller byttes ut for å sikre trygg og funksjonell bruk.

En løs bryter kan føre til dårlig funksjon eller elektrisk feil, noe som kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

Tilstandsrapport



Løs bryter på ventilatoren

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på benkeplaten, samt at det mangler kantlist på benkeplaten ved komfyren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktopptak, som kan føre til oppsvelling eller forringelse av materialet.



Eksempel på skade på benkeplaten.



Det er ikke kantlist på benkeplaten.



Kjøkkeninnredningen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.



Ventilatoren.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har panel og pusset mur på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder toalett og servant. Rommet er varmet opp med reflektorovn på veggen, det er avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved inspeksjon av toalettrommet er det påvist at avtrekksviften ikke fungerer. Det er også stedvis skader og slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Avtrekksviften bør repareres eller byttes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Skader og slitasje på overflatene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Manglende ventilasjon og skader på overflater kan føre til opphopning av fukt, dårlig innelima og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av avtrekksviften.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist manglende klamring av plastrørene.

Stoppekranen er plassert i gulvet i vindfanget i leiligheten, noe som kan gjøre det vanskelig å få stoppet vannet ved en eventuell lekkasje i hovedboligen.

Boligens vannrør har vært endret, noe som har medført frakoblede rør.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres korrekt klamring av plastrørene for å redusere risikoen for bevegelser og lekkasjer.

Det bør monteres stoppekran i hver boenhet for å sikre rask tilgang ved behov for å stenge vannet, og frakoblede rør bør fjernes.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader og vanskeliggjøre skadebegrensning ved lekkasje.



Eksempel på vannrør som ikke er tilstrekkelig klamret fast



Eksempel på vannrør som ikke er tilstrekkelig klamret fast.



Eksempel på rør som er tatt ut av bruk.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet, noe som bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen.

Avløpsanlegget skal imidlertid ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Avløpet fra blant annet kjøkkenet i underetasjen er ført til sluken i fyrrommet. Dette medfører økt vedlikeholdsbehov for sluket og øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelt tett sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak for å sikre korrekt funksjon og hindre oppsamling av farlige gasser i avløpssystemet.

Avløpet fra kjøkkenet bør føres direkte til avløpssystemet, og ikke via sluk i fyrrommet, for å redusere vedlikeholdsbehovet og risikoen for vannskader ved eventuelle tette sluk.

Manglende tiltak kan føre til luktproblemer, økt risiko for fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold. Eldre røranlegg har større risiko for at det oppstår lekkasjer hvor konsekvensene er dyre vannskader.

Tilstandsrapport



vakumventil på badet i 2. etasjen.



Sluk på fyrrom, avløp fra kjøkken.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduer, noe som indikerer at ventilasjonen er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i rom med utilstrekkelig ventilasjon for å bedre luftutskiftningen. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på bygningsdeler.

Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bonden under badet.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er plassert på boden i underetasjen. Det er verken sluk i rommet eller vannlekkasjesensor tilknyttet varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



El-tilkoblingen.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapene er plassert ved trappen i 2. etasjen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1962 Byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring på Installasjon av stue soverom fra HK Sørensen datert 21.03.2022.

Det foreligger samsvarserklæring på montering av ny innmat i sikringsskap etter avtale med ishavskraft plombering nr 032782 i hks-162 fra HK Sørensen datert 21.03.2022.

Det foreligger samsvarserklæring på montering av ny innmat i sikringsskap etter avtale med ishavskraft plombering nr 032781 ihks-163 fra HK Sørensen datert 21.03.2022.

Det foreligger samsvarserklæring på "Har lagt opp 2 stk nye kurser til komfyr og oppvaskmaskin kjeller leil. Kabler 1 stk 2x6mm² og 1 stk 2x2,5mm² foragt skjult ut fra tavle og ut yttervegg, videre i kabelvern ned under terrasse. Spikret åpent under terrasse og inn i utebod. Videre i kanal til under kjøkken innredning. Komfyrvakt montert i kjøkken skap ved siden av komfyr. Stikk for oppvaskmaskin montert i skap under vask. Kurs 11 og 12 i tavle. Har også montert sikkerhetsbryter på eksisterende varmepumpe i hovedleil. Tilførsel fra eksisterende utestikk. Kurs 13 i tavle. Har ryddet opp i eksisterende installasjon i kjellerleil. Feikk for ventilator. Montert lysarmaturer levert av kunde". fra Freas datert 08.07.2025.

Det foreligger samsvarserklæring på remontering av bryter bad 2. etg + tilførsels-kabel fra koblingsboks i gang utenfor bad. og skiftet 1. stk u/jordet stikk i bod leilighet fra S Larssen Installasjon AS datert 6.11.2025.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

7. anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

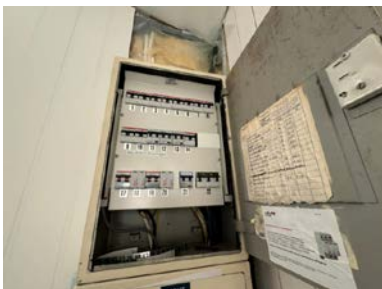
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist åpning i sikringsskapet 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 skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er satt til tetting av sikringsskapet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap.



Åpning i sikringsskapet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Håndslukkere og røykvarsler.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. Det er observert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist at deler av knastepappen er montert feil vei.

Det har ikke vært mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som sannsynlig at drenslinger må skiftes. Eventuelle drenslinger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser, og dermed reduserer effekten av disse.

Med bakgrunn i dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere som forutsatt i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av feilmontert tettesjikt bør gjennomføres for å sikre korrekt funksjon.

Det anbefales å undersøke dreneringens tilstand nærmere og vurdere utskifting av drenslinger, da disse sannsynligvis har begrenset effekt og ledes til ukjent sted.

Manglende duk mellom drenerende og stedlige masser øker risikoen for tilstopping og redusert dreneringseffekt.

Dersom dreneringen ikke fungerer som forutsatt, kan det oppstå fuktinntrengning, sopp- og råteskader i rom under terreng, samt forringet innelima.

Potensielle kjøpere bør ta høyde for kostnader til oppgradering av dreneringen.



Tettesjikt som er montert feil vei.

Terrengforhold

Terreng er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen er relativt flatt, noe som medfører risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren ved nedbør. Dette kan øke faren for fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren.

Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Terrenget er relativt flatt.

Oljetank

Eier opplyser om at det ikke er nedgravd oljetank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
206 m²/206 m²

Enebolig: 4 Gang, 2 Bad, Loftstue, 4 Soverom, 2 Vindfang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Fyrrom, Bod, Toalettrom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, 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 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rogneveien 44 ,9303 SILSAND 172 m ² 1970 5 sov	26-11-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	21 802
2 Fergeveien 17 ,9303 SILSAND 118 m ² 1959 3 sov	24-06-2025	3 190 000	3 190 000		3 190 000	20 318

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	28 722
--------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000
-------------------------------------	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

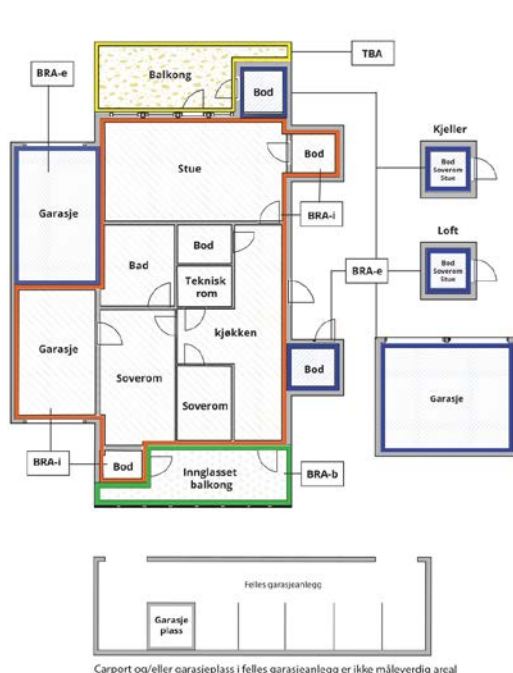
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	11
1. etasje	78			78	18
Kjeller	62			62	
SUM	206				29
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 3		
1. etasje	Bad, vindfang, gang, stue, kjøkken		
Kjeller	Soverom, fyrrom, stue, kjøkken, bod, vindfang, gang, toalettrom, vaskerom		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasjen er ca 2,36 meter.

Takhøyden i underetasjen er varierende, ved vaskerom og toalettrommet er takhøyden ca 1,91 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun plantegning av underetasjen, det er avvik på rominndelingen. Det foreligger fasadetegninger med et tilbygg som er revet.

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er tydelige avvik på branncelleinndelingen mellom boenhetene. Blant er rørgjennomføringer mellom branncellene utette. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at alle avvik rundt brannskillet kan kartlegges.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i underetasjen, spesielt ved toalettrommet og vaskerommet. Det er ikke tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	200	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Christoffer Bøhaugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	60	38		0	555.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Naustveien 2

Hjemmelshaver

Bøhaugen Christoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Silsand er et tettsted på Senja i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 1 638 innbyggere per 1. januar 2023, og ligger like ved byen Finnsnes. Silsand har hatt en jevn befolkningsvekst siden Gisundbrua ble åpnet i 1972, og opplever fortsatt vekst.

Silsand er idag det største tettstedet på Senja og kan, grunnet sin nærhet til Finnsnes sentrum, gjerne regnes både som drabantby og som en del av byen.

Bedriftene Tromspotet og Art Nor, som begge holder til på Silsand, har hatt stor suksess de siste årene.

På Klubben, Gressmyra ligger Salmars lakseslakteri som er en av regionens største arbeidsplasser.

På Silsand finnes også bl.a Extra-butikk med post i butikk, Senjastua veikro, bakeri, Best-stasjon og MIX-kiosk. Dessuten huser stedet et avdelingskontor for ARVA (tidligere Troms Kraft). Silsand Barneskole er en todelt skole med elever fra 1-7 klasse. Ungdomsskolen ligger på Finnsnes. Det er tre barnehager på Silsand, to kommunale og en privat barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i et område som er regulert til forretning.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

1956/400305-1/80 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. 01.03.1956 Vegvesenets betingelser vedtatt.

1958/400333-1/80 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN. 06.03.1958 Bestemmelser om grunnavståelse. Bestemmelser om vedlikehold. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/5684-1/80 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. 14.11.1973 Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL.

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

91024917

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke	13.10.2025		Gjennomgått	50	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	26.11.2025	Mindre tekstendring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/FN2924>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250140	

Selger 1 navn
Christoffer Bøhaugen

Gateadresse	
Naustveien 2	

Poststed	Postnr
SILSAND	9303

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1901250140

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CB

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1.Masterboard, 2, Bostik 6000 Primer 3. Varmekabler 4.Bostik 1050 avretningsmasse 5. Tarkett våtromsbelegg 6.Italasjon av Elektrisk
Arbeid utført av	Maling & Renovering as og SI instalasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble lagt helt nytt
-------------	--------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt nytt
Arbeid utført av	Svendsen Rør as

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	fyringsforbud pga feil materialer inntil pipeløp
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye sikringsskap og utbedret det elektriske anlegget på boligen
Arbeid utført av	HK Sørensen og SI innstallasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se boligmappe.no
-------------	------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak og terrasse ble utført av Boligmesteren og Deco Noe utbedret fasaden.

Arbeid utført av

Boligmesteren as og Deco Nor as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent hos kommunen

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250140

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1901250140

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Bøhaugen	bbfdcb9e38e14ad784c4a 097a47cbf93da7abc2e	15.10.2025 13:56:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250140

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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	DYPVIK	Beregnet areal	555.3
Etablert dato	23.06.1951	Historisk oppgitt areal	555,5
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	19.12.2024 19.12.2024	2022/3011		60/27 (-1251,4), 60/675 (1251,4) 60/16, 60/38, 60/87, 60/93, 60/293, 60/293/1, 60/293/2, 60/422, 60/432, 60/436, 60/676
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	60/38
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.02.2023 03.02.2023	2022/3011	Tinglyst 03.02.2023	60/27 (-1302,4), 60/675 (1302,4) 5421-60/373, 5421-60/477, 60/16, 60/38, 60/87, 60/93, 60/293, 60/293/1, 60/293/2, 60/422, 60/432, 60/436
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	60/38
Skylddeling Skylddeling	23.06.1951			60/16, 60/38

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7684171.01	616545.18	0	Ja	555.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BØHAUGEN CHRISTOFFER F031183*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Naustveien 2 9303 9303 SILSAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Naustveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9303 SILSAND	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	406 Silsand	Tettsted	8122 Silsand
Valgkrets	4 Silsand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191712080		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	191712072		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	03.10.2025

1: Bygning 191712080: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	234
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	234
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	82
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2009
Endre bygningsdata	25.03.2025	25.03.2025
Endre bygningsdata	02.07.2025	02.07.2025
Endre bygningsdata	02.07.2025	02.07.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Naustveien 2	H0101	60/38	164	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Naustveien 2	U0101	60/38	70	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	1	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 191712072: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 03.10.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2009
Bygning revet/brent	03.10.2025	03.10.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	60/38	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0



Oversiktskart for eiendom 5530 - 60/38//

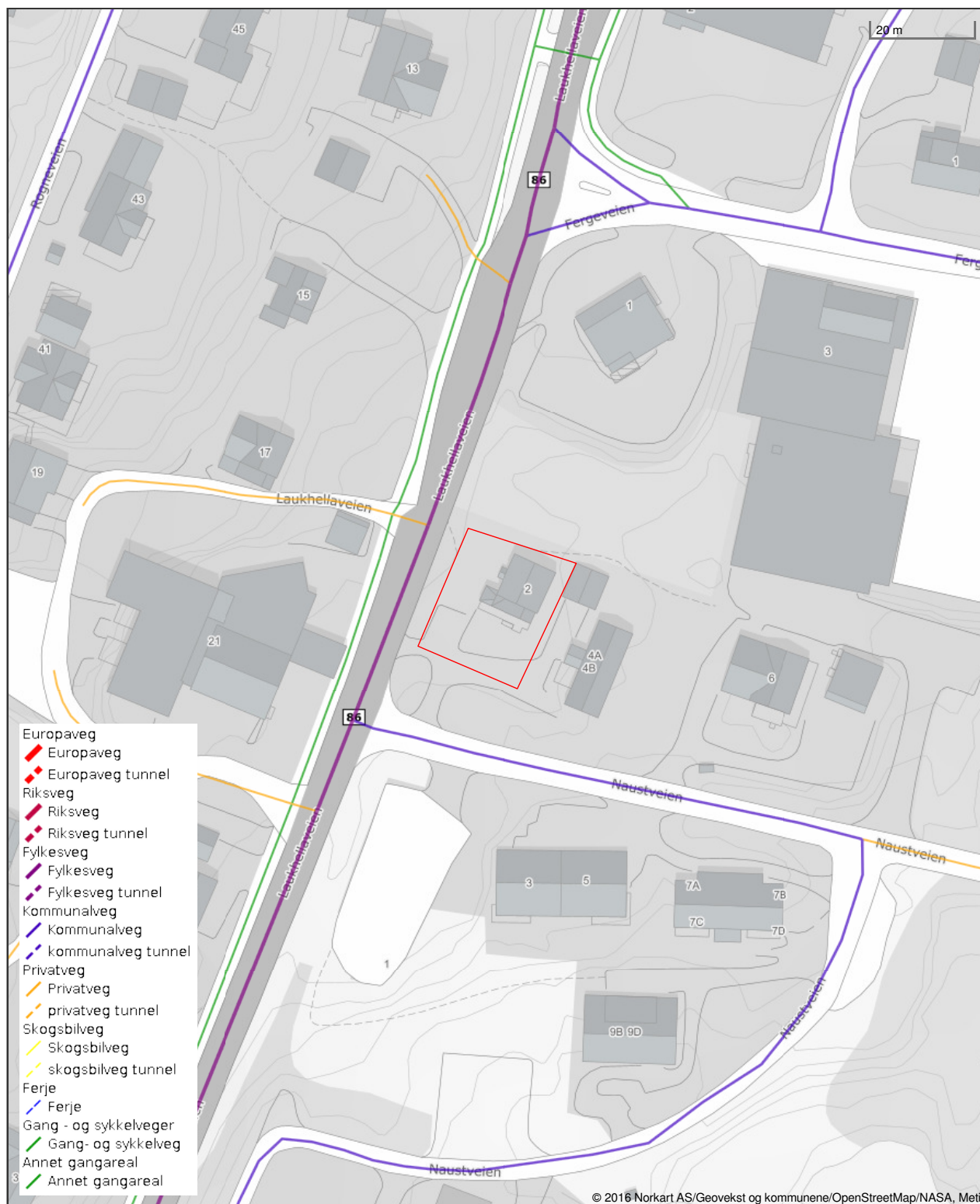


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 5530 - 60/38//



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål
-  Bensinstasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 13.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	60	Bruksnr.	38	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Naustveien 2, 9303 SILSAND								

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.

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

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
-----------	--------

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

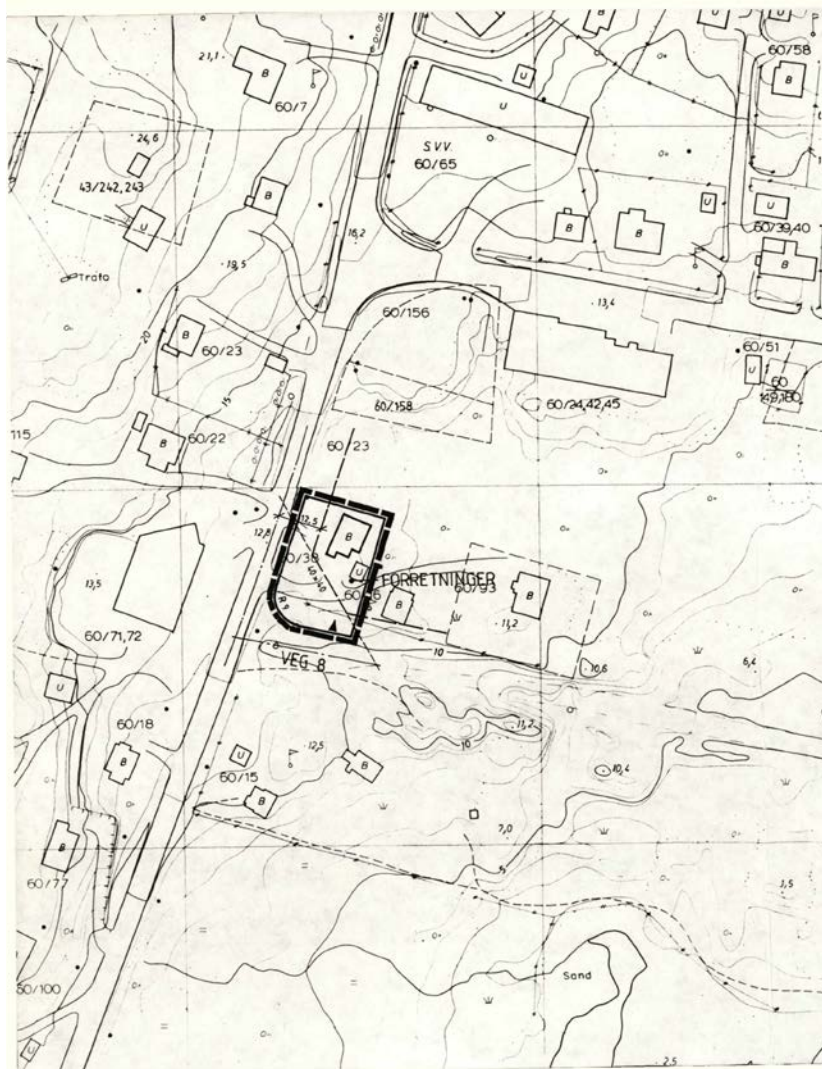
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	116
Navn	Reguleringsendring for eiendommen GNR/BNR 60/38, Dypvik i reguleringsplan Silsand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/6624/PID_8_Bestemmelser_19750804.pdf
Delarealer	Delareal 549 m ² Formål Forretning
Id	17
Navn	Reguleringsendring for friområder og gang- og sykkelveg langs RV86 på Silsand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/6624/PID_8_Bestemmelser_19750804.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Formål Kjørevei







TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTES
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK, SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØRVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS, FLOM
- HØYSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- FRILUFTSOMRÅDE
- RENSEANLEGG / PUMPESTASJON

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYSMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLØSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- AVKJØRSEL

VEGENES HØJDER KAN BLI ENDRET VED DETALJPROSJEKTERINGEN
daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000

10 0 m 50 m



REGULERINGSPLAN/ENDRING

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Kartblad

EIEND. 60/38 DYPVIK
I REG. PLAN SILSAND

Kartprodusent

REVISJONER:

DATO

SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 231/85 24.06.85

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET 18.07 - 08.08.85

2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 457/85 04.11.85

EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN

3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

KOMMUNESTYRETS VEDTAK (egengodkjenning) sak 2/86 13.02.86

STADFESTET AV

PLANEN UTARBEIDET AV

DATO

PLAN NR

SAKSBEH.

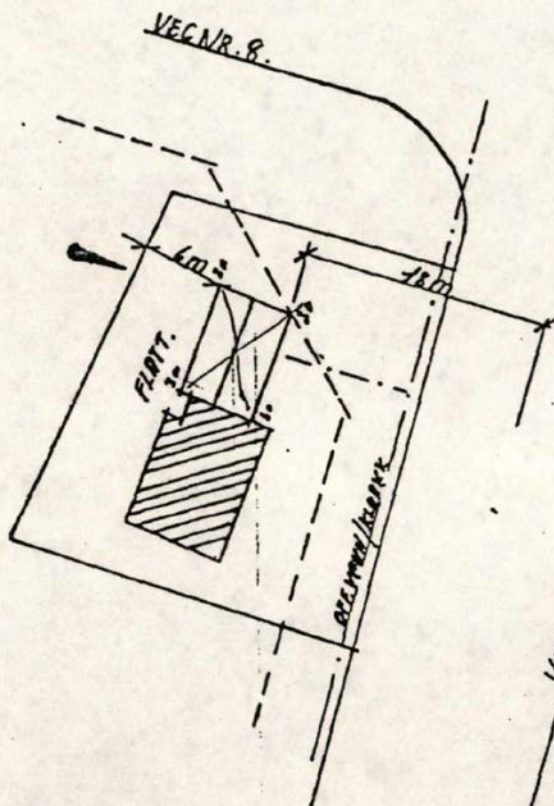
LENVIK KOMMUNE, Bygningssjefen

19.07.83

116

9301 Finnsnes Tel. 089 / 40411

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. 60.... byggekommune LENVIK
 mål 1:500 b.nr. 38
 navn VIKTOR TRULSEN
 postadresse 9300. FINNSNES.



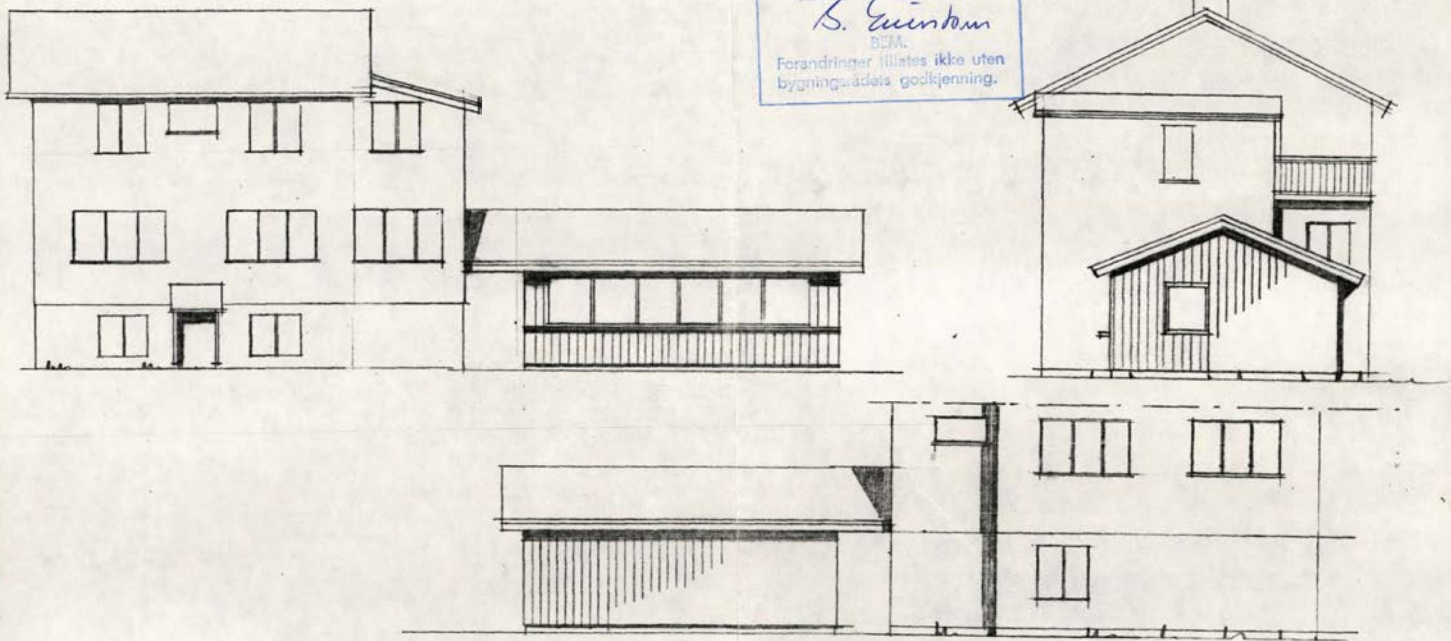
LENVIK KOMMUNE
 TEKNISK ETAT

00000 15 03.83

ARKIV NR. _____ SAKSB.

VEG NR. 10 RV. 86

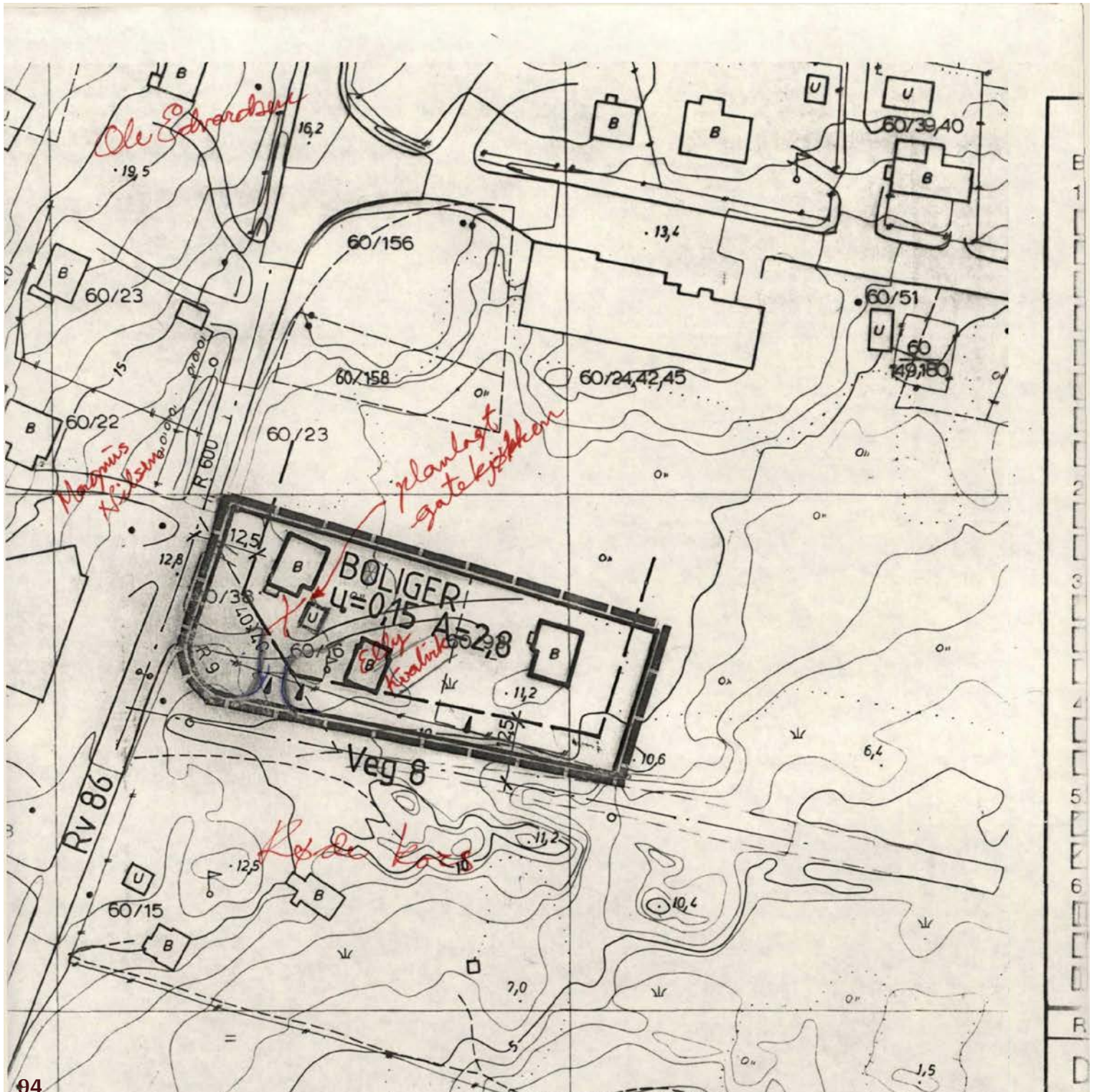
GODKJENT. M/MERKNADER
 SAK 524/83 DEN 19/12-83
 LENVIK BYGNINGSRÅD
S. Guntorm
 BEM.
 Forandringer tillates ikke uten
 bygningsrådets godkjenning.



LÆNGDE 7300 - BREDD 5200

GATEKJØKKEN VIKTOR TRULSEN, FINNSNES MÅL 1:100

LENVIK KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 00000 13 03 83
 BREIV NR. 54438



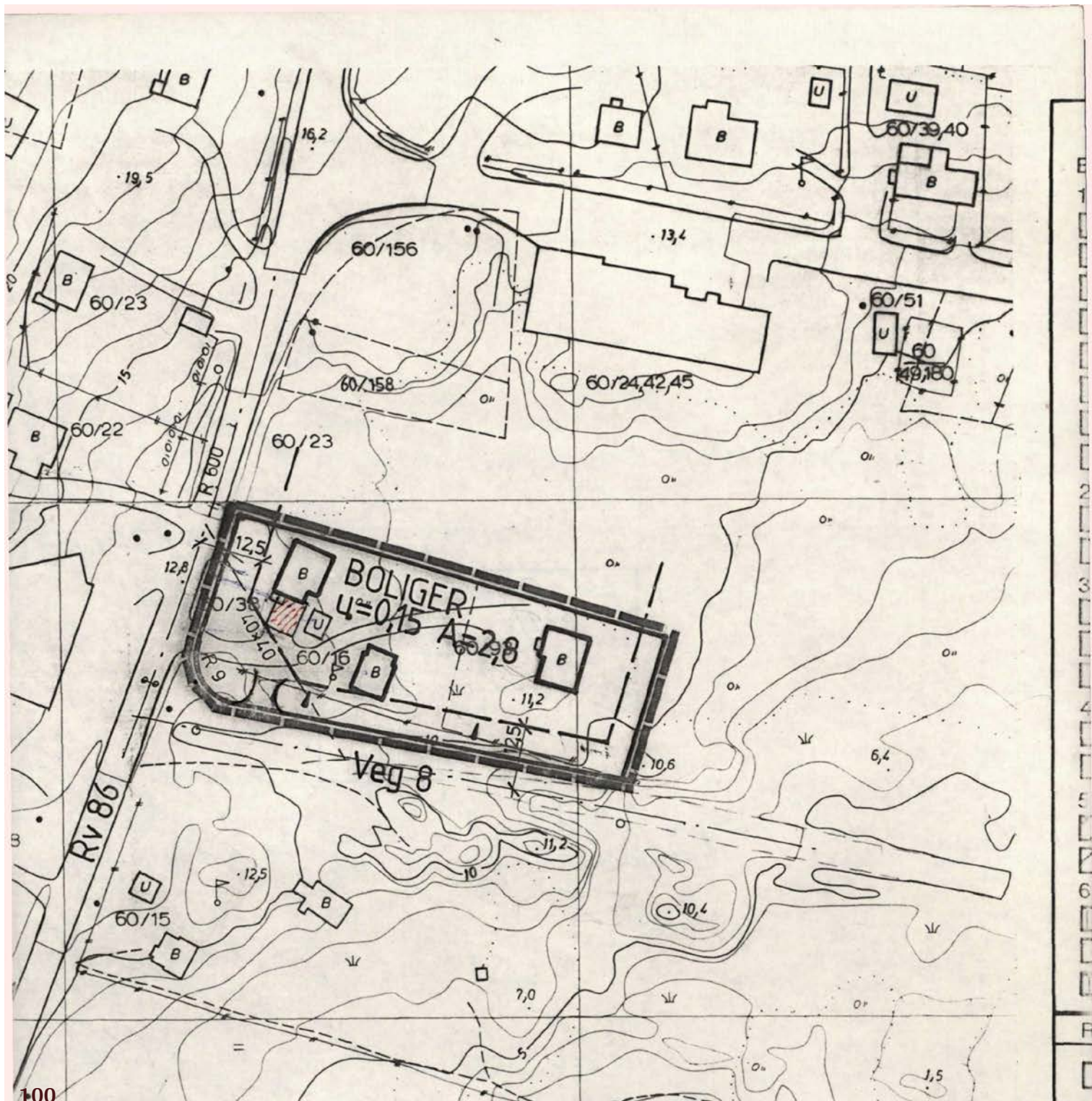








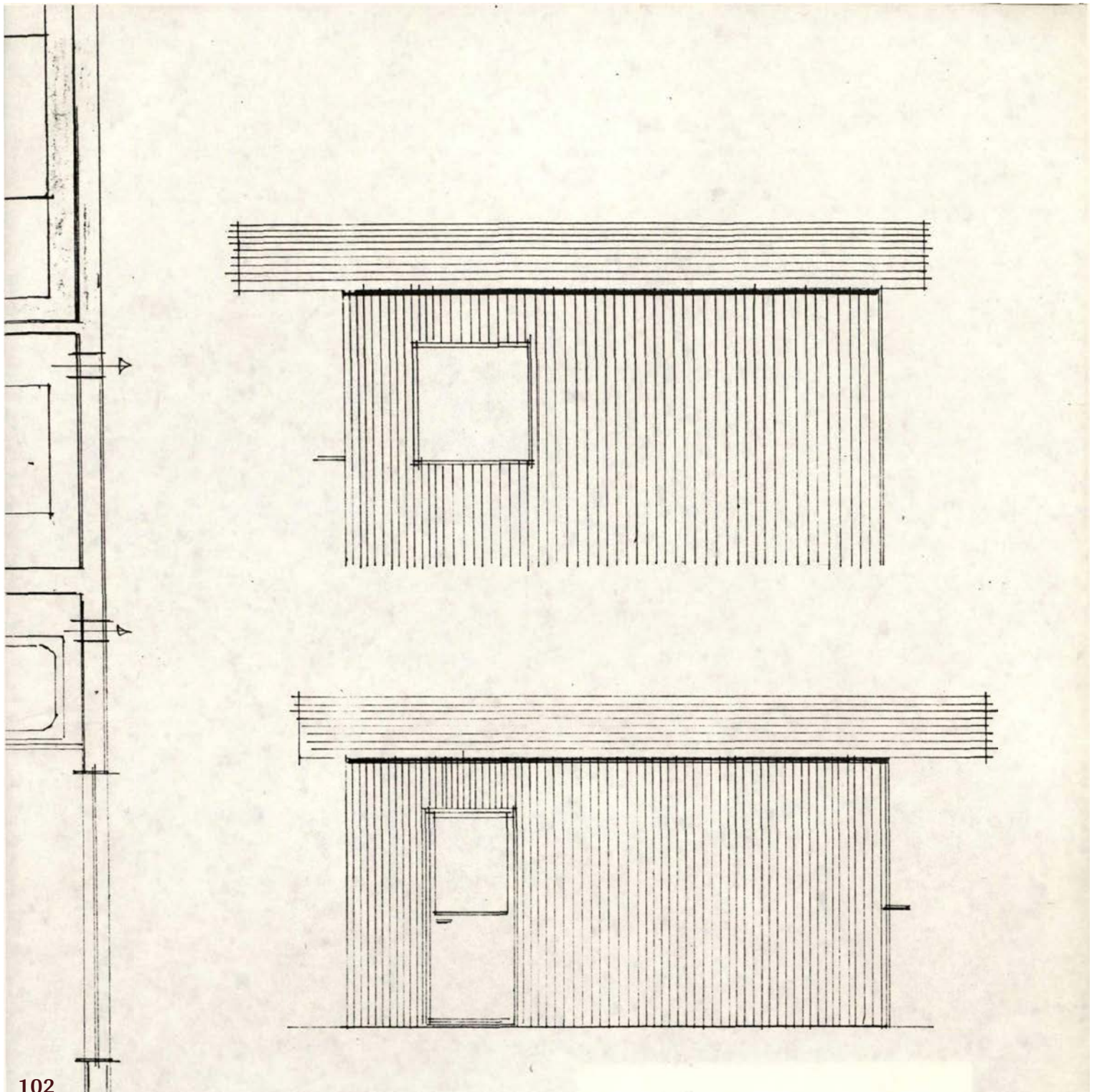




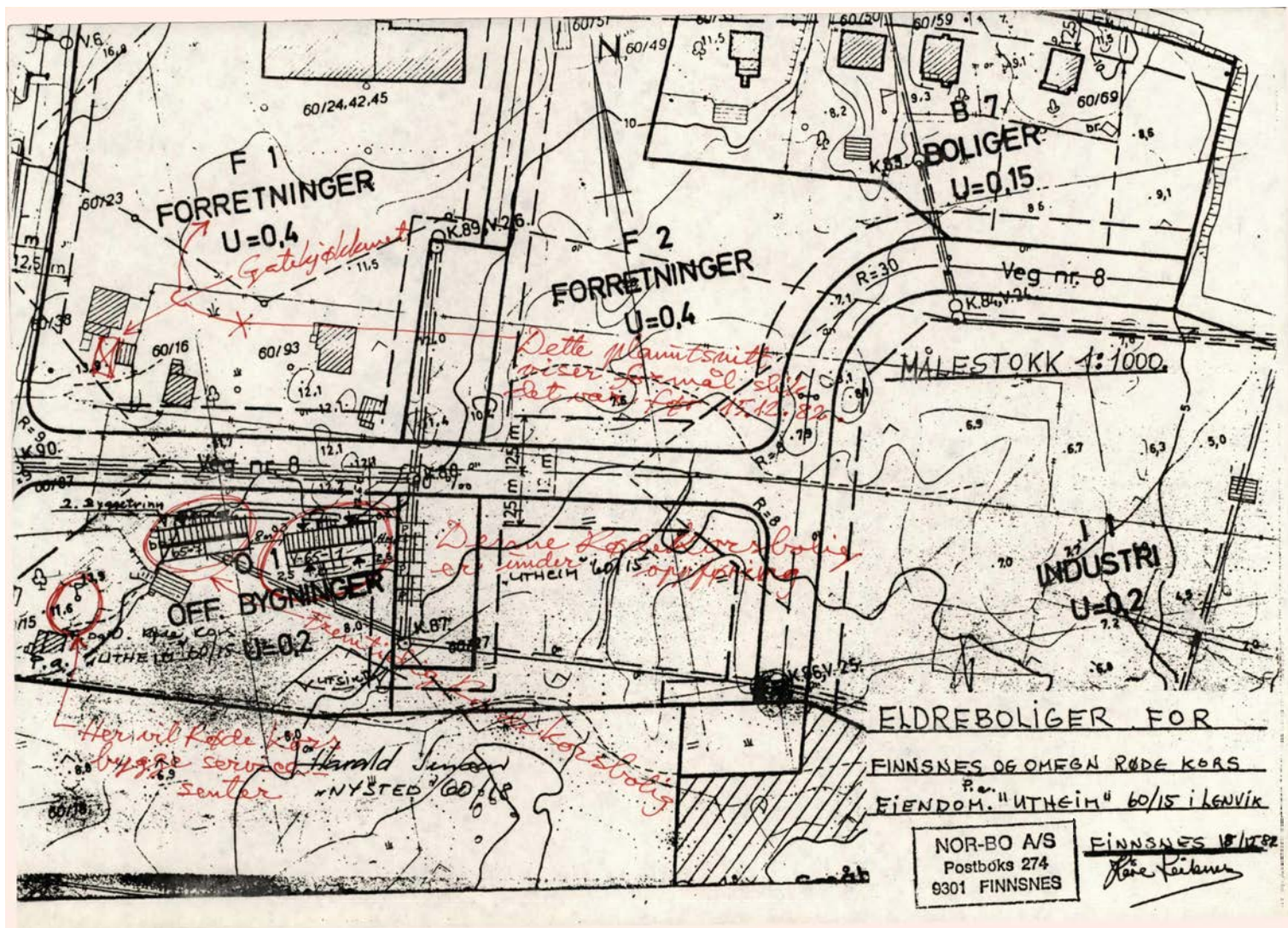
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 524/83 DEN 19/9-83
LENVIK BYGNINGSRÅD

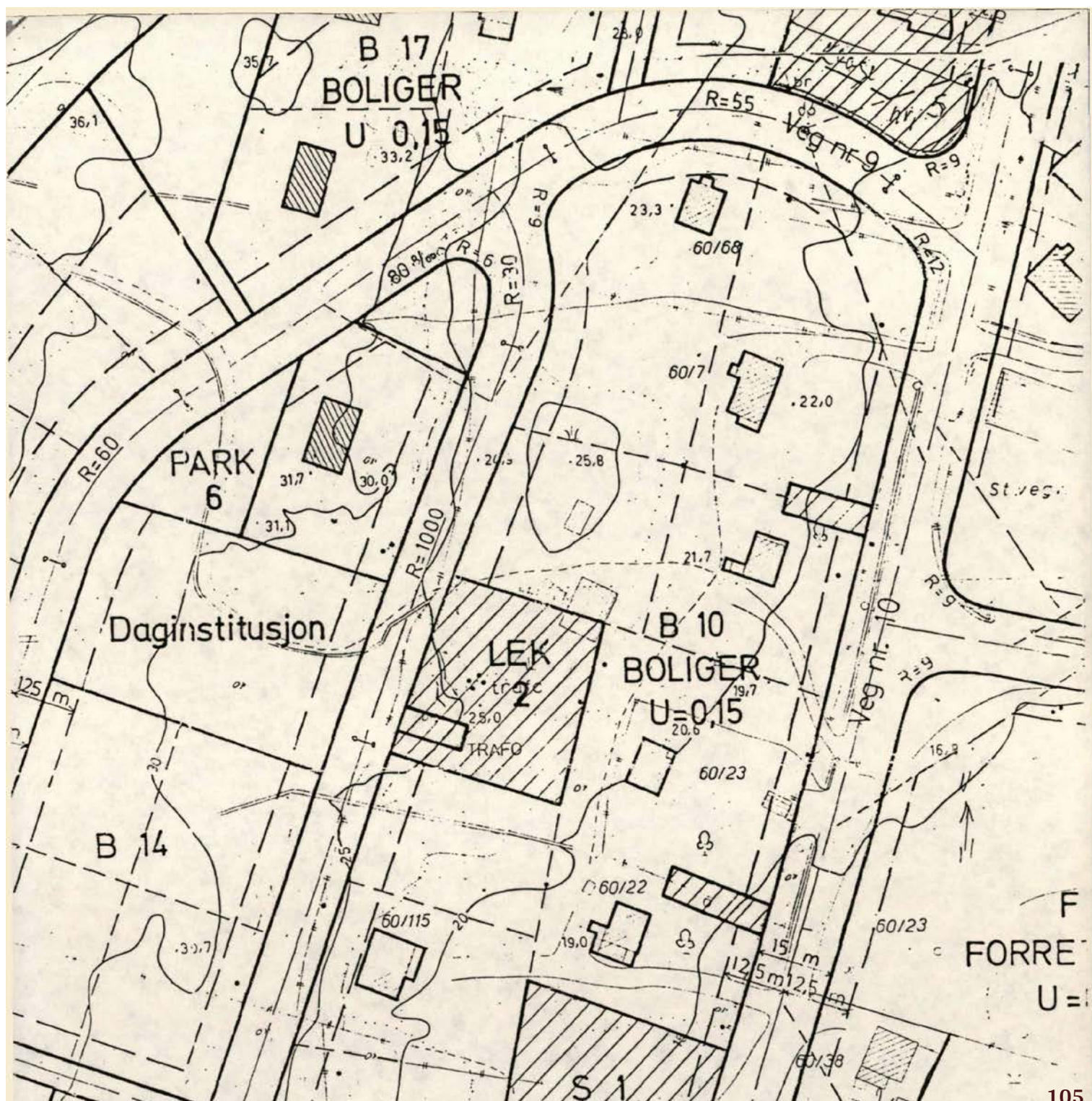
B. Eimundsen
BEMA.

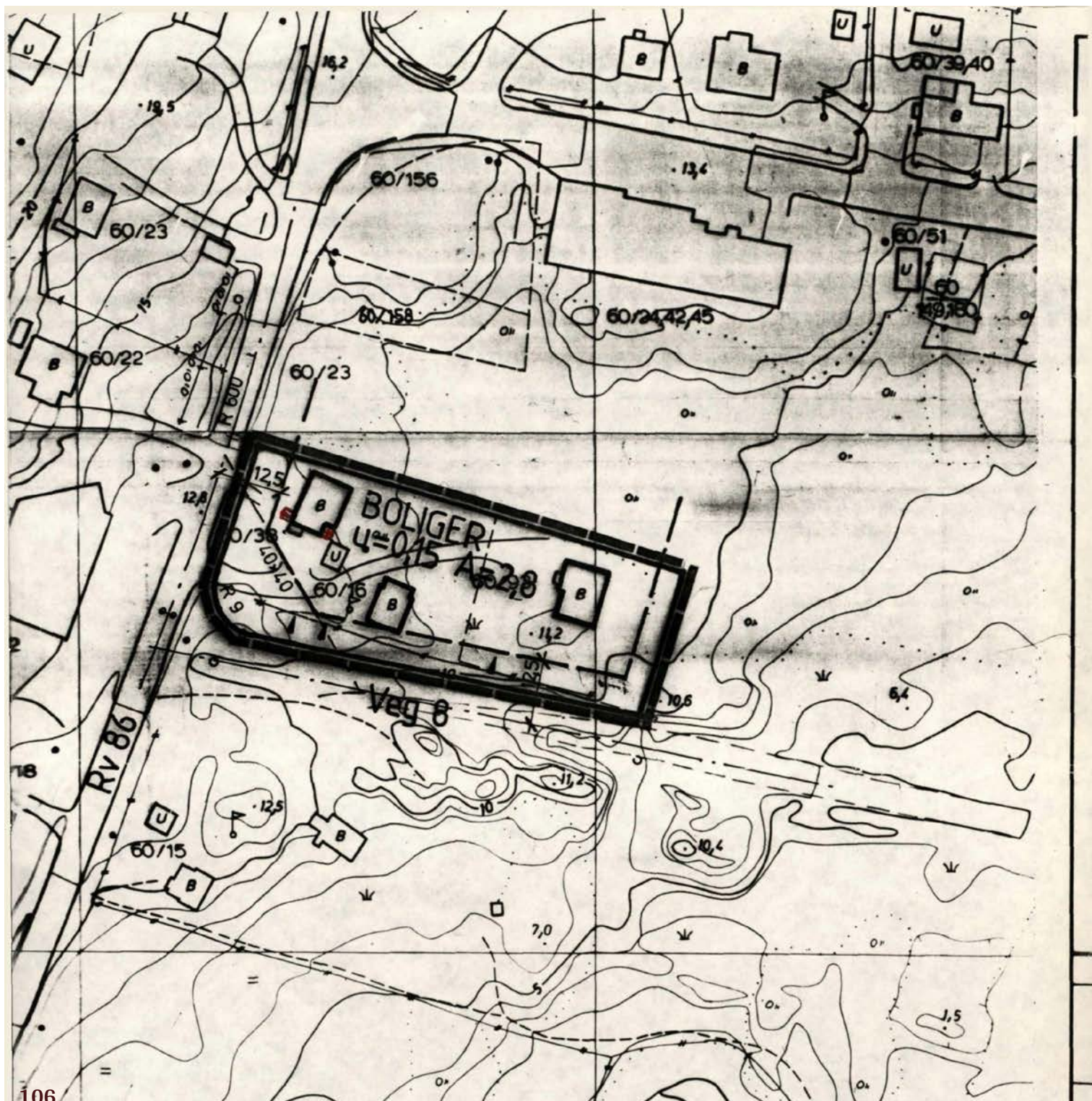
Forandringer tillates ikke uten
bygningrådets godkjenning.

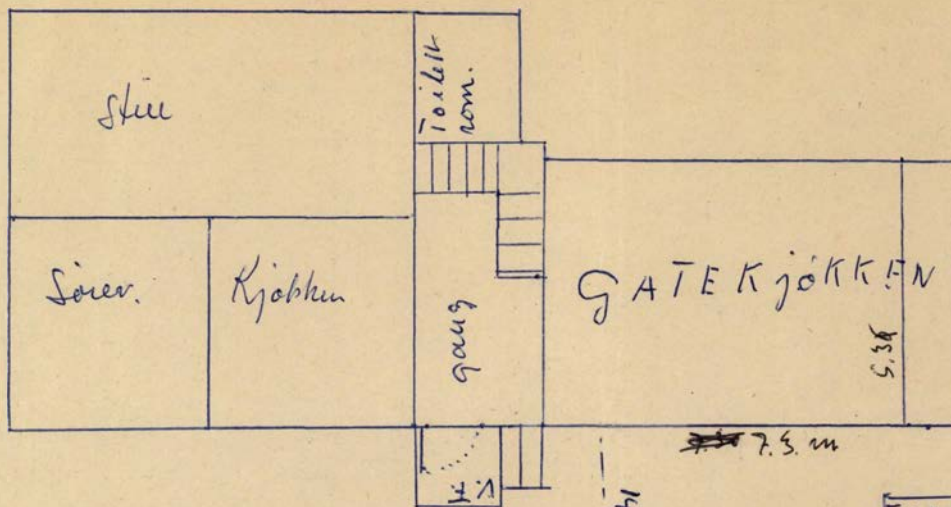


Sandwich









6.5 m

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00000 15 03.83

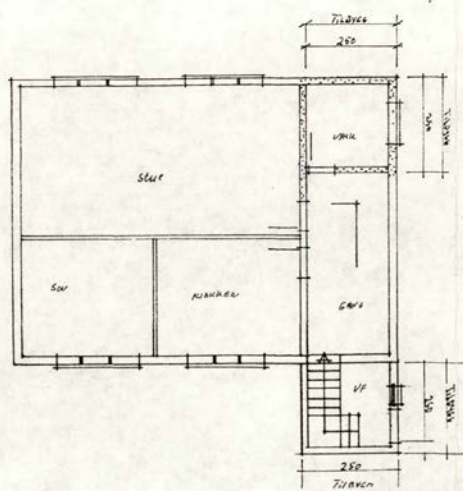
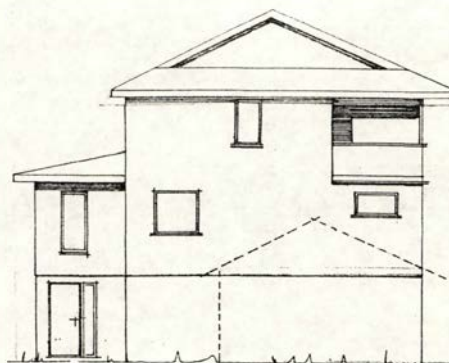
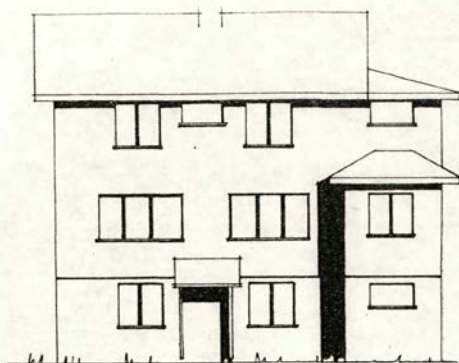
ARKIV NR. _____ SÆRSE.

TELE
FON

Nº 9

Vei

(kopier fra fj. arkiv)



1. 572

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 326/83 DEN 16.8.83.
LENNIK BYGNINGSRÅD
Fredrik Thomassen
Formidler: ... tilde uten
bygningens godkjenning.

~~DAVID LARSEN VINNINGS 1-900~~

LENNIK KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
00000 25.03.83
ARKIV NR. _____

7. itg.

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

STUDY NR.

SAKSD

Sailor Myth

Forandringer i de 15 kommun-
bygningsråders godkjenning

9
Pride

WENT

FYE

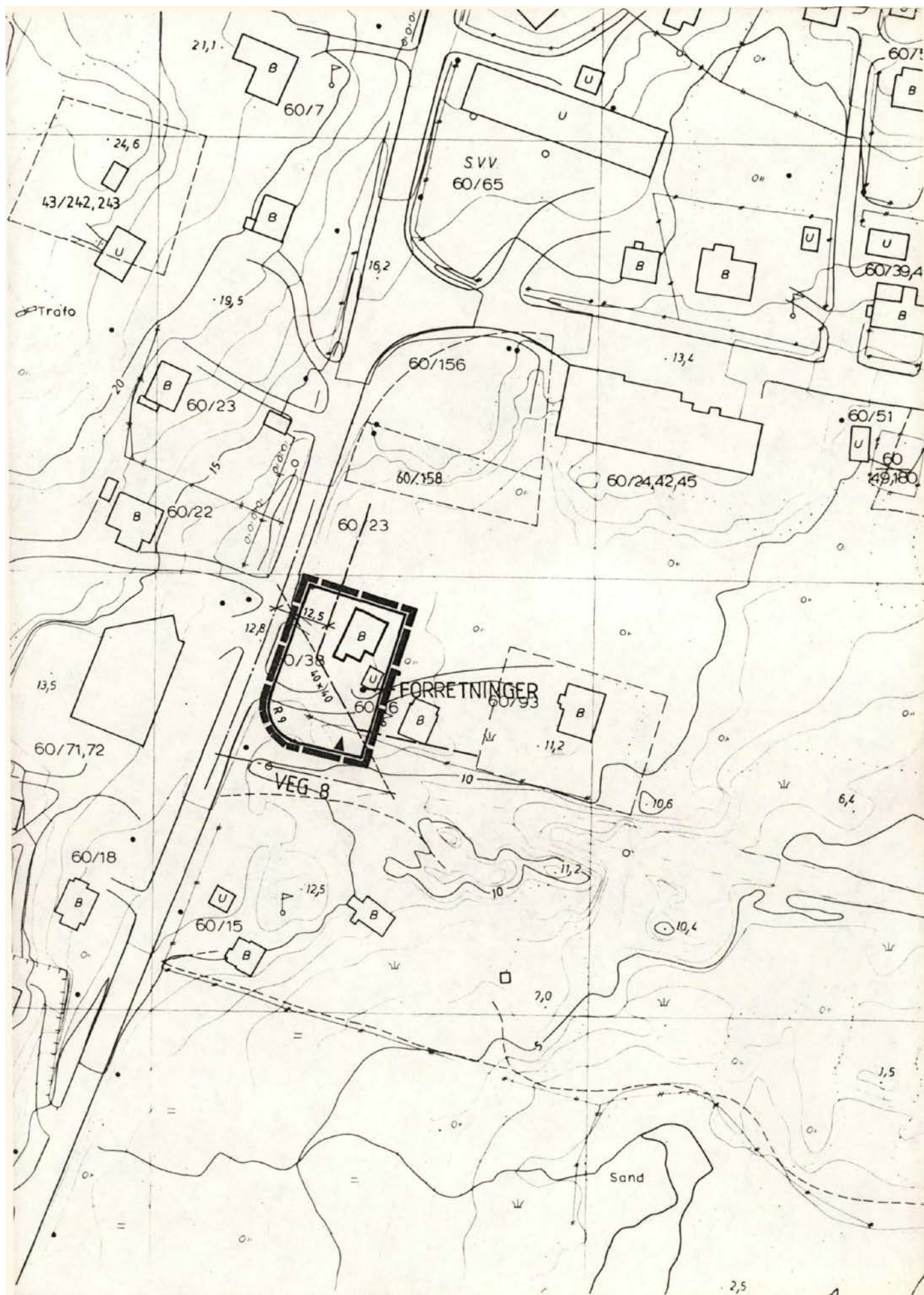
Sov.

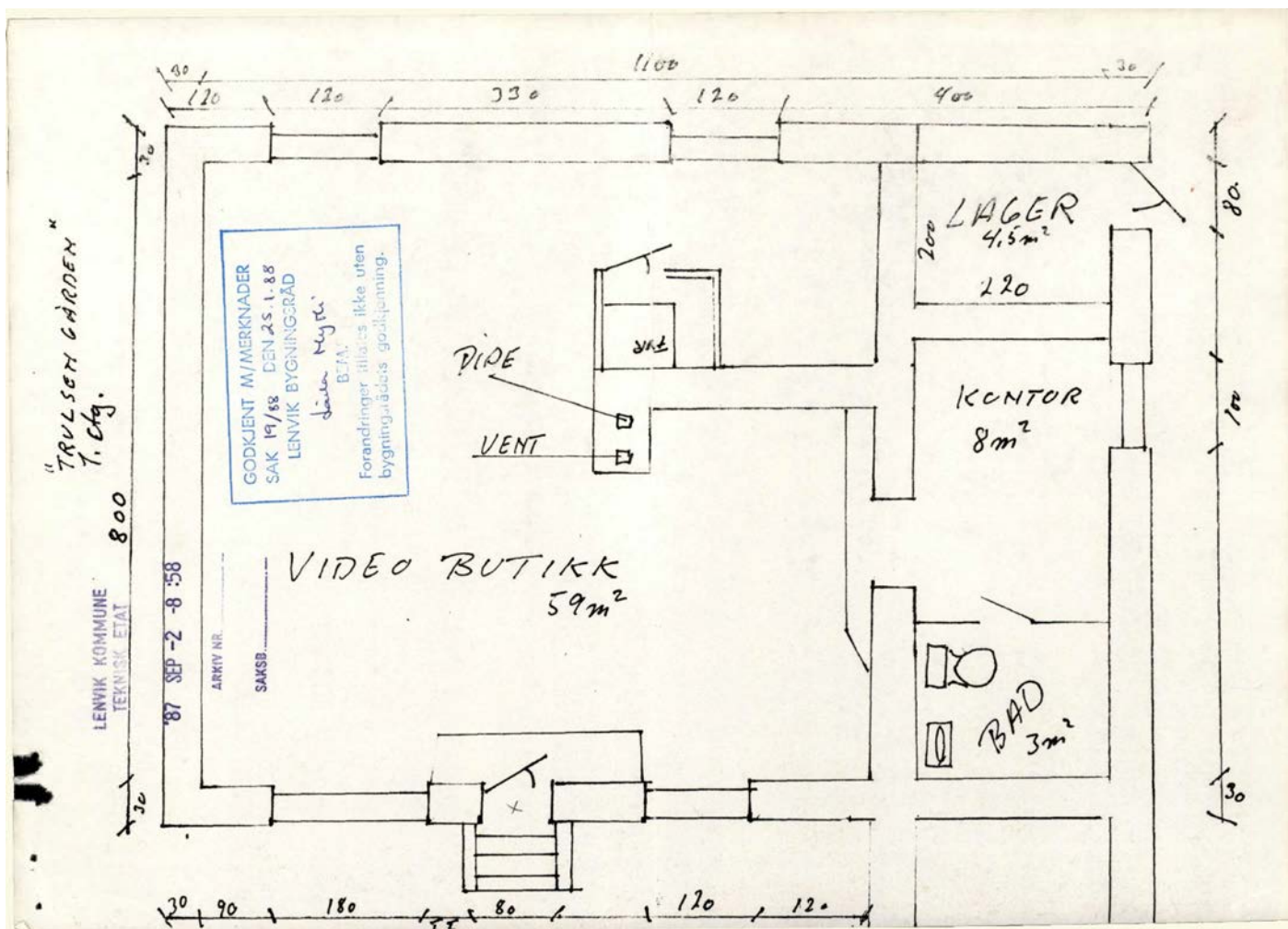
BOD
 $g\ m^{-2}$

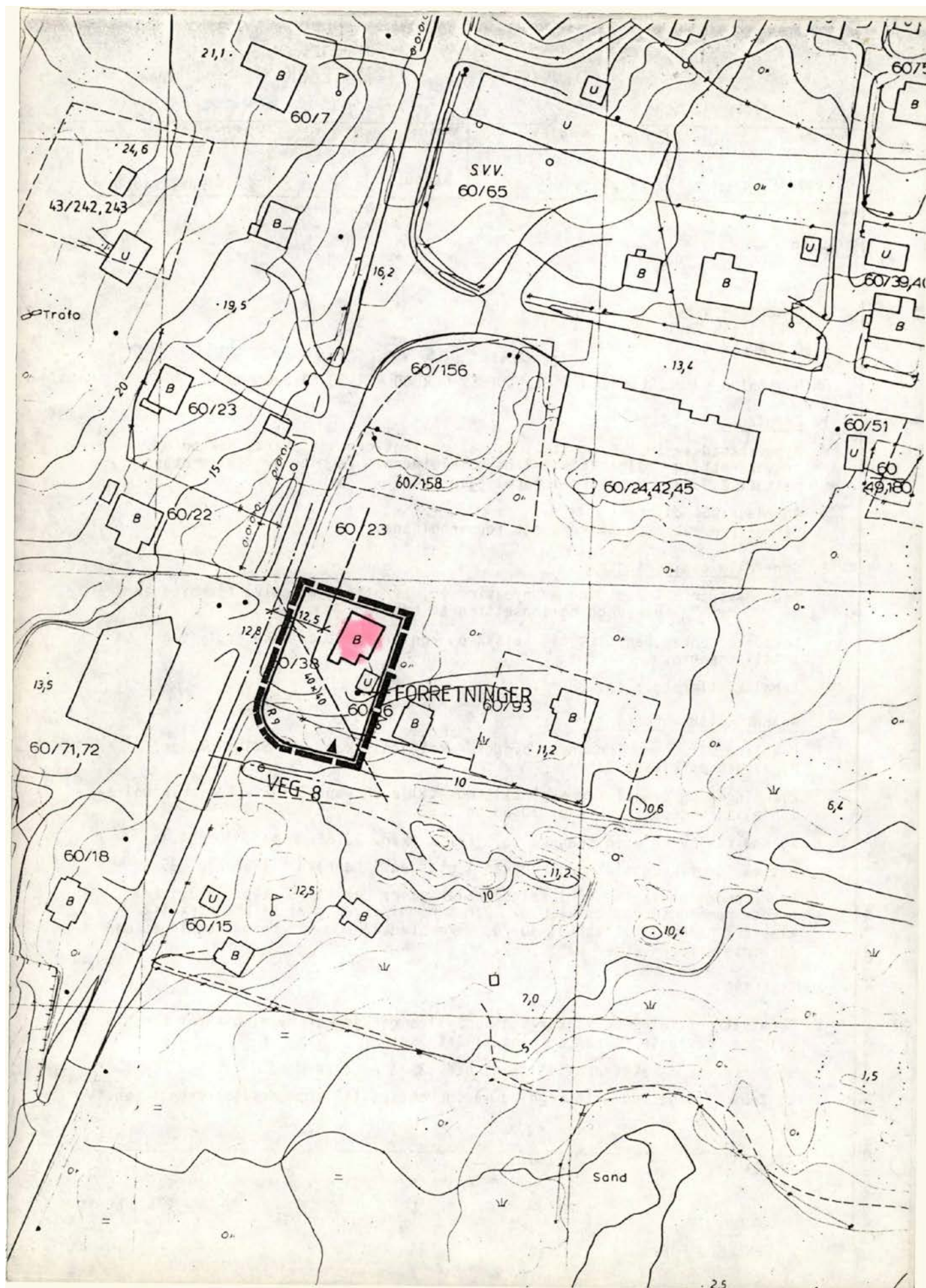
200
LAGER
4.5m²

AD 3m

11/20/20







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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <i>Silsand</i>		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr <i>60/38</i>		
Arbeidets art <i>Nybygg/tilbygg Gatekjøkken</i>	Bygningens art	Dato for søknad <i>20/8-83</i>	Dato for vedtak <i>19/9-83</i>	Sak nr. <i>524/83</i>
Byggherre <i>Laila Trulsen</i>	Adresse <i>Finnstads</i>		Tit.	
Anmelder <i>- n - n -</i>	Adresse <i>- b -</i>		Tit.	
Ansvarshavende <i>Osvold Trulsen</i>	Adresse <i>- " -</i>		Tit.	

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Den gamle arkivringen til riksvegen må stenges.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato <i>Finnstads</i>	Stempel <i>LENVIK BYGNINGSRÅD</i> <i>16/11-83</i> <i>15-81</i> Underskrift
----------------------------------	--

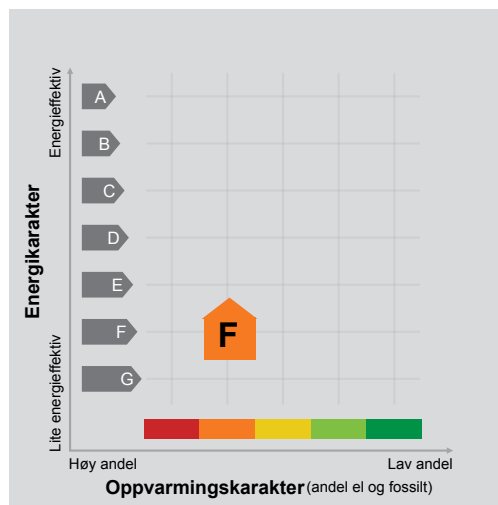
Sendes til

☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeøyvermyndighet	☐
---	-----------------------------------	---	--	--------------------------

ENERGIATTEST



Adresse	Naustveien 2
Postnummer	9303
Sted	SILSAND
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191712080
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192552
Dato	24.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 16 814 kWh pr. år

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

16 814 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Naustveien 2
9303 SILSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

Telefon: 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre