



aktiv.

Lysnesveien 1242, 9372 GIBOSTAD

**Eldre enebolig med landlig beliggenhet på Lysnes, stor eiendom og umiddelbar nærhet til utmark.**



Fagansvarlig

## Thomas Konradsen

**Mobil** 911 00 666

**E-post** thomas.konradsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 45 940,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 345 940,-  
**Selger:** Hugo Elverland  
Sølvi Anita Elverland  
Line Camilla Elverland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1958  
**BRA-i/BRA Total** 180/214 kvm  
**Tomtstr.:** 1922.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 91, bnr. 30  
**Oppdragsnr.:** 1-0111/24

# Eldre enebolig med landlig beliggenhet på Lysnes, stor eiendom og nærhet til sjø og utmark.

Eldre enebolig med fin beliggenhet i landlige omgivelser på Lysnes, med knapt 12 minutter til Gibostad med barnehage, skoler og Joker. Lysnes hurtigbåtkai ligger 2 km unna og har hurtigbåtforbindelse til Tromsø, her ligger også en døgnåpen nærbutikk. Boligen er påbygd i 1978 samt ombygd i 1980 og er av eldre standard slik at oppgraderinger må forventes, men er i seg selv et flott utgangspunkt. Tre soverom av god størrelse, hvor hovedsoverommet har utgang til veranda med trapp til terreng. Stor stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys og en fantastisk utsikt over Lysbotn, fra stuen er det også utgang til solrik balkong. Kjelleretasjen inneholder vaskerom samt flere uinnredede rom. På eiendommen står også en garasje med bod samt carport



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	62
Budskjema .....	89

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 180 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 214 m<sup>2</sup>

### Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, hall m/trapp, gang, vaskerom, bod og fire uinnredede rom.

#### 1. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, kott, bad/vaskerom, stue, kjøkken og tre soverom.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Garasje og bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport tilknyttet garasjen er ikke oppført i arealskjema, men er på ca 16 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1922.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten ligger i svakt skrånende og skrånet terreng, og er opparbeidet med plen, hageblomster, grantrær og busker. På eiendommen står det en enebolig, garasje med carport, flaggstang, tørkestativ og postkassestativ.

### Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i vakre og landlige omgivelser på Lysnes, 2km fra Lysnes

hurtigbåtkai og døgnåpen nærbutikk. Fra eiendommen har man umiddelbar adkomst til fjære og utmark, med fine turmål for hele familien som Geita. Eiendommen har gode solforhold og en fantastisk utsikt over Lysbotn og mot Årnes. Omtrent 12 minutter til Gibostad med Joker, barnehage, skoler og legekantor. Til Finnsnes med alt av bymessige fasiliteter er det omtrent 40 minutter.

### **Adkomst**

Privat avkjøring fra fylkesvei, asfaltert avkjøring frem til bolig, foran garasje og inn i carport.

### **Bygningssakkyndig**

Bratakst

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmur av betonghulstein på ukjent byggegrunn. Såleblokk under grunnmur av blokker. Innvendig er det delevegg av lettklinkerblokker. Etasjeskille/gulv mot grunn av betongdekke. Etasjeskille/stubbegulv stue av trebjelkelag med stubbgulv kledd med trekledning som er ubehandlet og overflatebehandlet. Bjelkelag understøttet på en drager/søylekonstruksjon av betong. Undersiden av tilbygget er kledd inn med sjalusj av tre. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og del med liggende bordkledning. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon av plassbygde sperrer. En del har hanebjelke og en del uten. Plassbygde W-takstoler i tilbygg. Taktekking av stål/aluminiumsplater. Undertak av asfaltpapp. Takrenner og nedløp av plast. Takfotbeslag av plast. Lyse av glassfiber. Pipetekking av glassfiber og pipetekking med overflatebehandlet metall. Malte trevinduer med to-lags glass, malte trevinduer med tre-lags glass og trevinduer med koblet glass. Teak hovedytterdør, balkongdør med fabrikk malt overflate. Veggmontert veranda med søyler av betong i plastrør. Utkraget balkong med rekkverk av smijern. Utvendig trapp av tre. Tak over inngang er understøttet med vegger med trepanel, vindu med frostet glass, tak tekket med plater av metall, takrenner og nedløp av plast. Pusset pipe av tegl med to pipeløp og vedovn i første etasje. Innvendig trapp av malt svingtrapp i tre. Innvendige dører av malte furu fyllingsdører, slett malt med glass og slette malte dører. Sikringskap med automatsikringer, hovedsikring på 50 amp av skrusikring plassert i kald takkonstruksjon. Åpent elektrisk kabelnett. Det elektriske anlegget er ikke tilpasset dagens normale forbruk av strøm.

### **Innhold**

Boligen går over to etasjer med hall m/trapp, kott, bad/vaskerom, stue, kjøkken og tre soverom i første etasje. Kjelleretasjen inneholder entré, hall m/trapp, gang, vaskerom, bod og fire uinnredede rom. På eiendommen står det også en garasje med biloppstillingsplass, bod samt en carport.

### **Standard**

Eldre enebolig fra 1958 med tilbygg fra 1978 og ombygd i 1980. De innvendige overflatene er av eldre dato og samsvarer med år for tilbygg og ombygging, boligen i seg selv gir et godt utgangspunkt til tross for at oppgraderinger må forventes. Stor stue med mange møbleringsmuligheter som sofagruppe og spisegruppe like ved kjøkkenet. Stuen har store vindusflater som gir bra med naturlig lys og rammer inn en fantastisk utsikt, fra stuen er det også utgang til solrik balkong. Boligen har totalt tre soverom av god størrelse, hvor alle soverommene er fint plassert i første etasje. Fra hovedsoverommet er det utgang til veranda med trapp til terreng. Godt med oppbevaring i flere uinnredede rom i kjelleren. På eiendommen står det også en garasje med biloppstillingsplass, bod samt en carport.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, skuffer av slette fronter og benkeplate av laminat. På vegg mellom overskap og benkeplate er det montert flis, dobbel oppvaskkum med benkebeslag. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer i innredningen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett, innredning med formstøpt servant og opplegg for vaskemaskin. Høyskap, overskap, speil på vegg og speillys. Stråleovn på vegg som varmekilde og ventileres via ventil i himling og åpningsvindu. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering i garasje, carport og på egen asfaltert grunn.

### **Radonmåling**

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som skal selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittgående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 300 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 5 513

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Dekker eiendomsskatt, renovasjon og feiing.

### **Formuesverdi primær**

Kr 435 585

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 655 222

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **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 91, bruksnummer 30 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:

5530/91/30:

08.06.1977 - Dokumentnr: 3123 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

07.06.1978 - Dokumentnr: 2831 - Best om garasje/parkering

Vegvesenets betingelser vedtatt

05.02.1963 - Dokumentnr: 400269 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:91 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 317783 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:91 Bnr:30

01.01.2024 - Dokumentnr: 863493 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:91 Bnr:30

17.01.1964 - Dokumentnr: 98 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:91 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om naustplass

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Megler har mottatt godkjente byggetegninger for tilbygg datert 06.06.1977, disse stemmer ikke med dagens bruk. De to soverommene nærmes stuen er slått sammen til et stort soverom, deler av vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Inngangspartiet som en gang var i første etasje er flyttet til kjelleretasjen slik at gangen i første etasje er noe utvidet. Det foreligger ikke byggesøknader, tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del av boligen. Antagelig fordi bygget er såpass gammelt at plan- og bygningsloven ikke var gjeldende. Megler har mottatt godkjente plantegninger for garasje datert 10.07.1978, godkjente plantegninger for tilbygg garasje datert 18.04.2011 samt ferdigattest på tilbygd del av garasje datert 08.11.2011.

### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilkoblet vannforsyning fra egen brønn på eiendommen/i området og har avløp via privat septik. Privat avkjøring fra fylkesvei.

### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune hvor det er avsatt 1 923m<sup>2</sup> til LNF-område.



### **Adgang til utleie**

Det foreligger ingen restriksjoner vedrørende utleie, og det er registrert en boenhet i boligen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant for ubetalte kommunale avgifter

## 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift kr 32.500,-. Tinglyse skjøte kr. 500,- Tinglyse pantedokument kr. 500,-, Grunnboksutskrift kr. 240,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 12.200,-.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 45 940

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring og fylt ut egenerklæringen som følger vedlagt. Det er kjøpers ansvar å gjøre seg kjent med egenerklæringen.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.810,-. Totalt kr. 72.710,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Thomas Konradsen

Fagansvarlig

thomas.konradsen@aktiv.no

Tlf: 911 00 666

Kristina Olise Nyvoll Hansen

Medhjelper

kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no

Tlf: 913 06 713

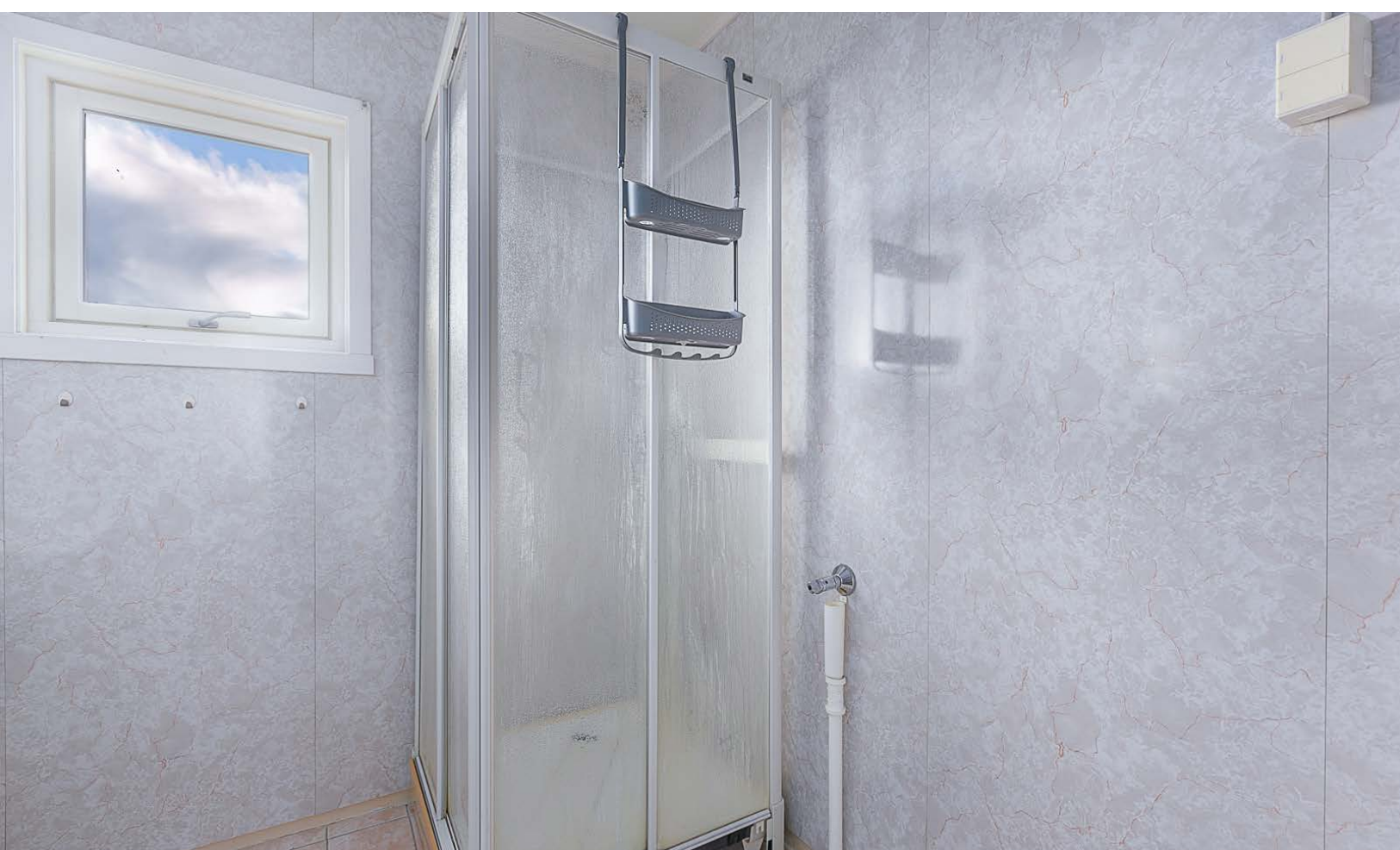
Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

**Salgsoppgavedato**

11.12.2024

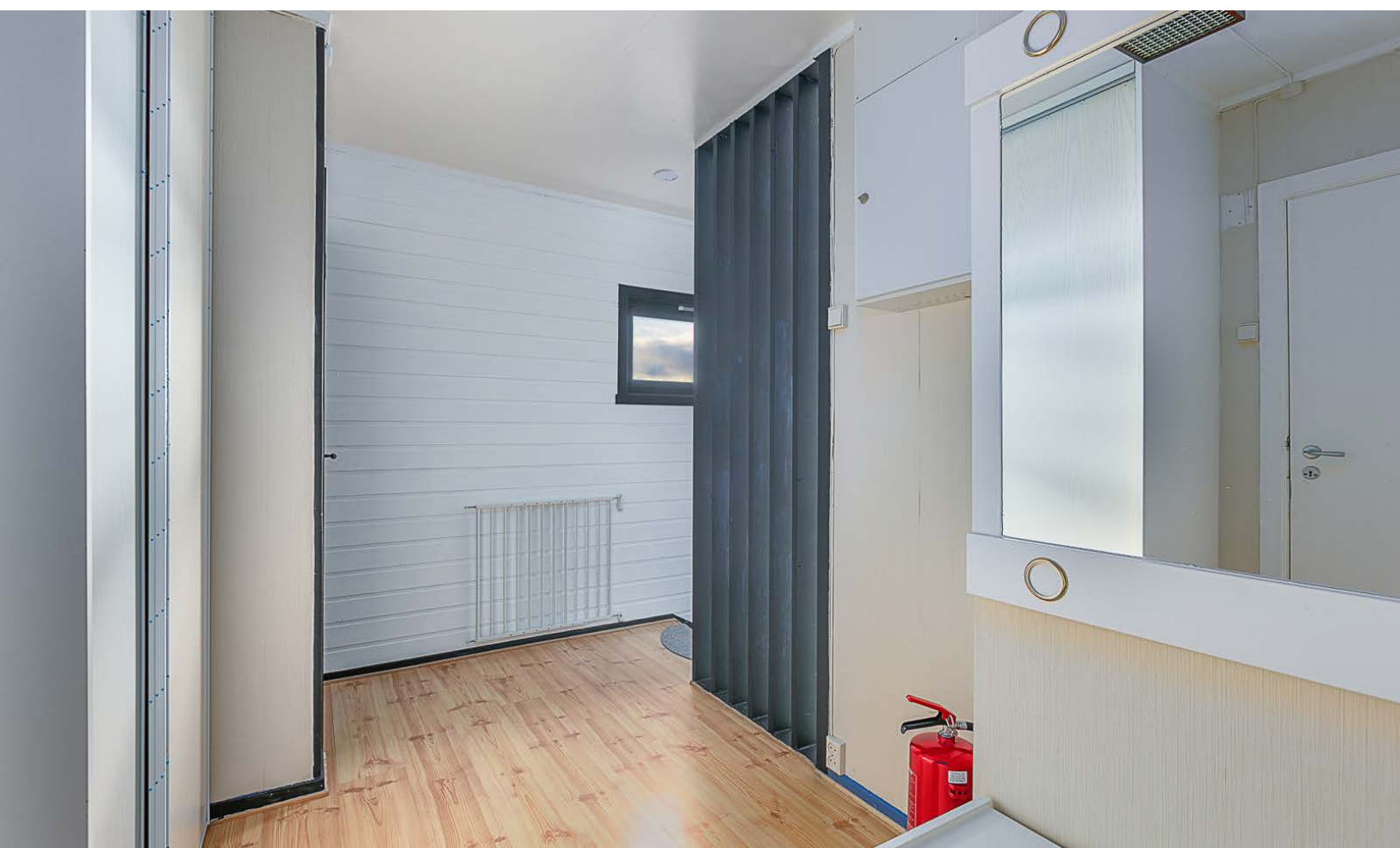






















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lysnesveien 1242, 9372 GIBOSTAD  
 SENJA kommune  
 # gnr. 91, bnr. 30

## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m<sup>2</sup> BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.07.2024

Rapportdato: 05.08.2024

Oppdragsnr.: 20036-1261

Referansenummer: RB7819

Autorisert foretak: Spira Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivan Bredo Isaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Spira Takst AS

Spira Takst AS eies og drives av Ivan Bredo Isaksen, leverer takseringstjenester i «fjord, fjell, dal og innland» i Norge, Troms og Midt-Troms.

Kjerneområdet for taksering er kommunene Senja, Målselv, Balsfjord, Bardu, Sørreisa, Dyrøy, Salangen og Lavangen.

Ivan Bredo har jobbet som takstmann siden 2016 med verdisetting, tilstand, skade, naturskade, reklamasjon, overlevering nybygg, og rådgivning om bygg.

Utdannet takstmann fra Nito Takst og er medlem av Norsk Takst. Han har bakgrunn i byggfag med praksis og utdanning som tømrer og byggmester. Lang praksis innen renovering av eldre og nye boliger, nybygg, tilbygg, våtrom og oppgradering av næringseiendommer. Han har også utdanning innen miljøfag og andre realfag.



Rapportansvarlig

*Ivan Bredo Isaksen*

Ivan Bredo Isaksen  
Uavhengig Takstingeniør  
ivan@spiratakst.no  
400 53 198





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Gjennomgang og oppgradering av det elektriske anlegget og brannvarsling er viktig å få utført før boligen tas i bruk. Fuktsikringer av mur, utvendig drenering og arrondering av terreng må utføres for å sikre bygningen mot skader. Samt ta ut kjeller gulv, montere fuktsperre og isolering vil medføre det er en stor kjeller som kan tas i bruk på annen måte enn i dag med tørre rom.

Tak og gjennomføringer bør renoveres snart. Noe kledninger må byttes.  
Veranda må forsterkes.

Det er en del andre ting. Det anbefales å lese tilstandsrapporten grundig for å danne seg en mening om tilstand.

Tiltak med kostnader som må gjøres under det enkelte punkt må ses i sammenheng med flere andre punkter. Siden den ene påvirker det andre.

Det anbefales å lage en konkret plan for oppgraderinger. Hva må gjøres på kort sikt. Hva er nødvendig å gjøre på noe lengre sikt. Hvordan skal alt se ut når alt er ferdig?  
En god plan reduserer kostnadene og gir bedre resultat til slutt.

Ved etterisoleringer over og under terreng ute og inne kan dette utløse støtte fra Enova om det søkes på riktig måte før tiltaket starter.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem.  
Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem.  
Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

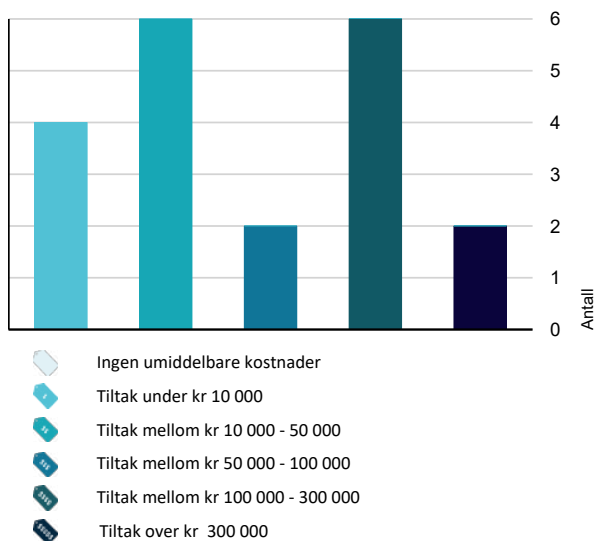
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Spira Takst ved takstingeniør og byggmester Ivan Bredo Isaksen er av Hugo Karl Elverland rekvirert for å utarbeide Tilstandsrapport over bolig på KNR: 5530 GNR: 91 BNR: 30 Adresse: Lysnesveien 1242, 9372 Gibostad.

Taksten skal brukes for salg.

Habilitet er vurdert.

Undertegnede har ikke utført takst over denne eiendommen tidligere eller med oppdragsgiver som rekvirent.

Takstmannen eller foretaket har ingen økonomiske- eller sosiale forbindelser mot hjemmelshaverne eller oppdragsgiver.

Det er avtalt fast pris for oppdraget i forbindelse med avtaleinngåelse.

Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig i henhold til Norsk Takst sine etiske retningslinjer.

Mandat og premisser for oppdraget er å utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i henhold til takstbransjen sin instruks.

Oppdraget omfatter ikke:

1. Vurdere løse innredninger og utstyr.
2. Andre bygninger på eiendommen. De blir enkelt beskrevet og oppmålt. Åpenbare feil og mangler blir kommentert.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger:

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse. Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkelen.

Grensemerker er ikke besiktiget.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk 2 m/pumpe > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk m/avløp > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk m/avløp > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom u/ sluk > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv stubbegolv stue [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk 2 m/pumpe > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom u/ sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1958

### Anvendelse

Bolig som har vært leid ut.

### Standard

Normal/ vanlig standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon fra byggeår og endringer gjort etterpå - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Boligen er forlenget med stue. Tilbygget står på en søyle/ drager konstruksjon av betong. Det er bjelkelag med stubbegolv og tilbygget har utkraget balkong.
1980	Ombygging	I forbindelse med tilbygg er 1. etasje ominnredet noe. Hovedinngang var tidligere i 1. etasje. Nå er hovedinngang i underetasje. Det er trapp opp.  Gulvene i underetasjen har mange ulike høydeforskjeller. Så det antas det har vært gjort ulike endringer etter byggeår. Flere gulv er under terreng i forhold til terreng alle sider ute og er således å regne som kjeller.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Noe usikker alder. Taket er besiktiget fra taknivå. Undertak av asfaltapp. ikke besiktiget.

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Overflaterust. Spiker som er løsnet. En del åpne spikerhull i tekkingen. Noen bølger i platene hvor de trolig er noe løs.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av undertak og taktekking er nært forestående.

### Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp av plast. Takfotbeslag av plast.

Lyre av glassfiber.

Pipetekking av glassfiber og pipetekking med overflatebehandlet metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

# Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det mangler endeløkk på takrenner. Takrenne er bøyd ned og stedvis begynt å løsne.

Rundt pipe er det tekket med glassfiber over det som kan se ut som murt sokkel. Glassfiber kan få små utettheter på grunn av bevegelser som følge av varme og kulde.

Det er rust i patentbånd som holder fast takstige.

Det er råte i vindkibord.

## Konsekvens/tiltak

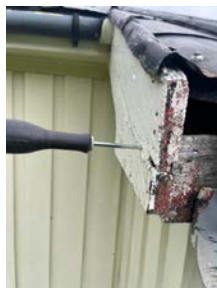
- Nye renner og nedløp må monteres

Tekking av med glassfiber rundt pipe bør byttes ut.

Innfesting av takstige må kontrolleres.

Råteskadet vindski må byttes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råte i vindkibord.



Takrenne bøyd ned.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og del med liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Fuktutsatt kledning nært terreng.

Begrenset ventilering i raft. Ikke ventilert i underkant av liggende kledning.

### Konsekvens/tiltak

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

Omfang av spredte råteskader må undersøkes nærmere.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av plassbygde sperre. En del har hanebjelke og en del uten. Det er plassbygde W- takstoler i tilbygg.

Begrenset inspisert i de innerste deler av takkonstruksjon på grunn av manglende vandring.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er ingen dampsperre i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder rundt gjennomføringer.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende dampsperre vil medføre fukt fra rom under trenger opp i kald takkonstruksjon. Dette medfører kondens og fuktskader. Det må etableres dampsperre mot kald takkonstruksjon for å unngå skader. Endret bruk av rom under kan medføre stor tilførsel av fukt. Dette må unngås. De innerste deler av takkonstruksjon må undersøkes nærmere.



Fuktmerker i taktro og sperre. Ingen registrert fukt. Men dette var etter en lang varm periode. Må kontrolleres etter mye nedbør og lavere temperaturer om det er lekkasje.



Avføring etter dyr.



Fuktmerke i papir på isolasjon.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er fra byggeår, og byttet flere etter fra 70- 90- tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Fuktutsatt vindu nært terreng. Det er ikke pusset smyg rundt/ pusset inn vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør med fabrikk malt overflate.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Løst dørhåndtak. Løs låskasse.  
Værslitt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

## 1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veggmontert veranda. Søylar av betong i plastrør.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

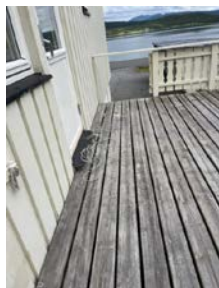
Gynger ved lett hopp. Søylar er skjev. Dårlig innfesting av søylar. Noe svakt bjelkelag.  
Innfesting i vegg gjør kledningen fuktutsatt på vegg.  
Del av rekkverk kan tas av men mangler nå hengsler og lås.

## Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konstruksjonen bør ikke utsette for store laster som snø. Konstruksjonen må stives av slik at den er fast, uten bevegelser.  
Konstruksjonen/ kledning bak innfesting i vegg må kontrolleres årlig for å undersøke om det skjer en skadeutvikling.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1 TG 2 Balkong

Utkraget balkong. Rekkverk av smijern.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Rekvirent

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utkraget konstruksjoner har en risiko for råte i bjelker ved gjennomføring vegg. Må overvåkes jevnlig. Beslag over bjelker anbefales. Rust i skruer som fester rekkverk til vegg må byttes før de ruster av.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trapp er løs.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Trapp bør byttes og rekkverk må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Andre utvendige forhold

Tak over inngang understøttet med vegger med trepanel. Vindu med frostet glass. Tak tekket med plater av metall. Takrenner og nedløp av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takrenne er bøyd ned. Nedløp er løs og mangler utkast. Etablert lav i vindskibord. Fuktutsatt kledning og del av konstruksjon nært terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenne og nedløp må repareres. Vedlikeholde vindski og kledninger. Arronder terreng nært kledning så den ikke står i fukt.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater kjeller er beskrevet under punktet Rom under terreng.

I 1. etasje: Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, malertapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater, malerpapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Revet tapet.

Overflater har ut fra alder vanlige bruksmerker, elde, slitasje og små skader.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er rom med laminat og betong. Det er terskler mellom rommene fra ca 8- 13 cm. Noen rom er vanskelig å måle høydeforskjeller i på grunn av innredninger, frysebokser og løsøre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store høydeforskjeller i gang og rom med vannfilter. Mindre høydeforskjeller andre rom på tilgjengelig målte steder.

Det er ikke etablert fuktsperre under støpt gulv som hindre jorddamp å trenge inn i boligen gjennom betongen.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnader se rom under terreng. Ved oppgraderinger vil det være en fordel med helt nytt gulv med fuktsperre og isolasjon.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Varierende høydeforskjeller mellom ulike rom og terskler mellom rom.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv stubbegolv stue

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegolv kledd med trekledning som er ubehandlet og overflatebehandlet. Bjelkelag understøttet på en drager/ søylekonstruksjon av betong. Undersiden av tilbygget er kledd inn med sjalusi av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mye fuktskjolder i ubehandlet trekledning.

Flere betongsøyler er ikke fuktsikret og det er fall i terreng mot søyler. Betongdrager har korrodert armering. Sjalusi rundt undersiden noe løst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktig masser ved søyler kan medføre at søyler beveger seg med tele. Søyler på telesikres. Se også Terrengforhold.

Armering må beskyttes mot korrosjon, rust.

Det ble ikke målt høye fuktverdier i stubbegolvet. Konstruksjonen vender mot terreng og er alltid fuktutsatt i utettheter fra jord damp.

Det kan vurderes å legge plast på bakken for å redusere jorddamp. Dette selv om konstruksjonen er gjennomluftet.

## 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
[Http://geo.ngu.no/kart/radon/](http://geo.ngu.no/kart/radon/) angir eiendommen innenfor moderat til lavt aktsomhet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Alle som leier ut bolig må måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot for høye radonnivåer. For mer informasjon om radon se <https://dsa.no/radon>

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pusset pipe av tegl med to pipeløp og vedovn i 1. etasje. Del av pipe kledd med fliser. Sotluke i ikke innredet kjellerrom.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Riss mellom pipe og brannmur.

Ventilatorskap, skap på soverom er pipen dekket på to sider. Samt flislaget del av pipe gjør at det er avvik i synlige pipevanger. Det er mye rennemerker på synlige pipevanger i kald takkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Ildsted med sprekk må skiftes.

Pipe bør kontrolleres av det lokale feiveesen.  
Det anbefales å montere rehab stålpipes om mulig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mye rennemerker på pipe i kald takkonstruksjon.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Laminat i gang og entre. Gulvbelegg på flere rom. Veggene har malte plater, trefiberplater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble målt meget fuktig, over 20% fukt i trefiberplate i vegg mot terreng flere steder.

Det er målt fuktig, ca 17%, i trepanel i himling inne på ett rom.

Maling flasser av på fuktig murpuss.

Saltutslag i golv og vegger.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnader se også utvendig fuksikring, terrengforhold og drenering.

Rommene bør mekanisk tørkes på grunn av høy fuktighet i trevirke. Fuktbelastningen må senkes.

Det ble ikke påvist direkte årsak til tydelig fuktflekk i himling innerst i hjørne på ett rom. Andre årsaker enn høyt fuktinnhold i luft må undersøkes nærmere.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Målt meget fuktig i trefiberplate.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt svingtrapp av tre.

### Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk oppe i 1. etasje er også større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører, slett malt med glass, slett malte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørhåndtak og låskasser med vedlikeholdsbehov. Ei dør tar litt i karm.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løse dørridere må festes tilstrekkelig for å unngå at dørhåndtak løsner.  
Dør som tar i karm bør justers.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Uinnredet kjellerrom med vannfilter og renne i betonggulv til hull i gulv hvor vann renner ned. Rør bit nede i hull. Sotluke i rommet.  
Uinnredet kjellerrom med hyller og skap på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann som renner ned i hullet vil over tid kunne vaske ut finmasser under gulvet og medføre hulrom under betonggulvet. Tiltak se drenering, Terrenforhold og Etasjeskille/ gulv på grunnen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv. Sokkel på vegg av malte plater under baderomsplater. Terskel ved dør. Sluk i gulv med lokalt fall rundt sluk.  
Naturlig ventilert med ventil i himling og åpningsvindu.  
Det er veggmontert innredning med formstøpt servant. Det er høyskap, overskap, speil på vegg og speillys.  
Golvtoalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg over dør

### Vurdering av avvik:

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

Sprekk i fuger mellom gulv og vegg. Sprekk i flis. Nederste del vegg av malt trefiberplate. Underkant baderomsplater er ikke fuksikret.  
Ukjent membranløsning/ produkt under fliser.  
Ingen fall fra under terskel til topp slukrist. Motfall ved dør.  
Mangler tilstrekkelig ventilering med tilluft og mekanisk avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

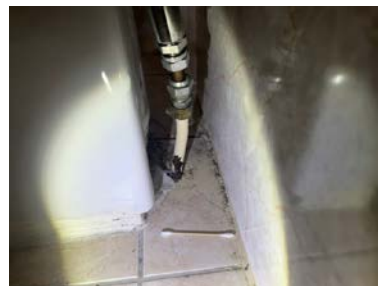
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Skal badet ha noe lengre restlevetid må det etableres tilstrekkelig ventilering og ikke utsette gulv og vegger for fritt vann.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad



Sprekk i flis. Filt som brukes som underlag for smøremembran kommer opp av gulvet og er ikke påført membran.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, ingen utslag.



Måling med hammerelektrode i bunline.

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK 2 M/PUMPE

### **TG 3** Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Golv av betong med fall til sluk av soil. Vegger av mur. Dusjgarnityr på vegg.

Det er montert vannpumpe.

Det er veggventil med naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

Saltutslag i golv og vegger. Fritt vann under vannpumpen.

Rommet er ikke ventilert tilstrekkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet må ventileres tilstrekkelig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Fall til sluk. Hull i vegg fra vaskerom. Alle vegger av mur.

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK 2 M/PUMPE

### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt mye kondensfukt i tilliggende overflater.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommene må ventileres tilstrekkelig.

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK M/AVLØP

### 📌 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Golv av betong. Hugget hull i betong for å montere sluk i golv. Vegg med malte plater og vegger av mur. Rommet har varmtvannsbereder og avløpsrør med stakeluke.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet er under oppgradering ved at det er hugget hull i golv. Det er ikke fuktsperre under betong. Det er saltutslag i golv. Det er ingen ventilering av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Golv under arbeid. Plater på vegger ikke egnet for våtrom.

## KJELLER > ANNET ROM MED SLUK M/AVLØP

### 📌 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er målt i underkant av veggplate inne i annet rom med sluk mot trapp og funnet fukt på nesten 19 % vannekvivalenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Omfang av fuktige materialer må undersøkes nærmere. Materialene må tørkes eller byttes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Fuktig i plater på vegg mot trapp.

## KJELLER > VASKEROM U/ SLUK

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har støpt golv. Terskel ved dør. Det er ikke sluk i rommet. Hull i vegg med avrenning på golv til annet rom med sluk. Vegger av mur. Trepanel i himling. Naturlig ventilert via åpningsvindu og veggventil. To veggmonterte vannposter. Utslagsvask i stativ.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke tilstrekkelig tilluft og mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Skal rommet brukes slik det er i dag må det monteres mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft. Manglende ventilering medfører fuktskader i trekonstruksjoner og dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Hull i vegg under mur hvor vannsøl renner til neste rom eller trekker ned i gulvet.

## KJELLER > VASKEROM U/ SLUK

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktsøk opp langs vegger viser høye verdier av fukt. Trolig kondensfukt og vannsøl.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må ventileres tilstrekkelig.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Skuffer har slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvaskkomme med benkebeslag. Flis på vegg mellom benk og overskap. Plass til en smal oppvaskmaskin i innredningen. Plass til lite kjøleskap under benk. Frittstående komfyr. Ventilator i ventilatorskap.

Ikke inspisert under innredningen siden sokkellist er fast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.

Det er noe delaminering i kant på skap, hakk og sprekk på overflate, skade i endelist på benkeplate, sprekk i fuger bak benkeplate i våt sone.

Ut fra lekkasjen på avløp under benk må det forventes skader under innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser under kjøkkeninnredningen. Kostnader satt for å reparere avløp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Lekkasje på avløpsrør.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og uten plastkappe. Vannrør av soil/ jern. Utekrane som ikke er frostfri. Eldre vannpumpe uten synlig emblem.

To hovedvannledninger av plast. En kommer opp i støpt golv på annet rom med sluk. Kommer fra en brønn ca 300-meter fra bolig. En kommer inn i vegg og føres via et vannfilter før det er koblet på vannrør i himling. Denne kommer fra en brønn på oversiden av boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

# Tilstandsrapport

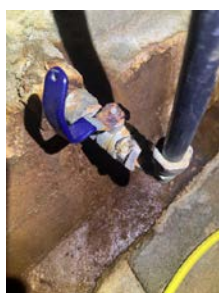
Innsnevring på vannrør.  
Hovedstengeventil sitter fast. Rust i skrue.  
Dårlig vanntrykk.

## Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hovedstoppekrane må byttes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Hovedstoppekrane sitter fast.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i annet rom med sluk. Ulike typer plastrør.  
Det er sluk av soil i ett rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Et avløpsrør snevres inn nede i gulv.  
Innsnevringen er tettet med lim.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Innsnevring kan tette avløpet og lim er midlertidig tetting mellom to rør. Overgangsmuffe bør brukes.  
Sluk av soil bør byttes. Det må forventes det er soilrør eller keramiske rør under støpt gulv med kort gjenværende brukstid.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i vindu og veggventiler.

### Vurdering av avvik:

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

Ventil er tettet. Vindusventil er tettet med isolasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør sjekkes om ventil i vindu er tettet på grunn av episoder med inndriv av vann via ventil.  
Dårlig ventilerte rom medfører kondens og dårlig innneklima.

## TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe som er i bruk på befaring.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Står på sokkel av betong i annet rom med sluk som ikke ferdig støpt inn.

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

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

Det må undersøkes nærmere hvor gammel tanken er. Noen produsenter snur på år og måned i emblem på tanken.

## 1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall med trapp i 1. etasje. Hovedsikring på 50 amp er skrusikringer plassert i kald takkonstruksjon. Åpent elektrisk kabelnett.

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.  
**1958**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Ut fra alder på det elektriske anlegget, tilbygg og ominnredninger må det forventes det er gjort en del egeninnsats og eller vennetjenester som var vanlig før.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Opplyst at siste leietaker som elektriker har gjort noen endringer.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Rust på tilkobling av jordkabel til vannrør. Termisk skade i kontakt. Liten hovedsikring og stor bolig med oppvarmingsbehov. Kontakter uten jording. Rust på kabelklemmer og elektrisk utstyr i fuktutsatte rom. Skjøteledning til taklampe. Brytere og koblingsbokser fra byggeår. På bakgrunn av dette, og andre ukjente forhold ved elektrisk anlegg anbefales det en utvidet el kontroll på hele det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Størrelsen på det elektriske anlegget er ikke tilpasset dagens normale forbruk av strøm.

Kostnader estimert er kun for el- tilsyn. Ikke utbedringer av nødvendig feilrettinger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Jording på rør har rustet tilkobling.



Termisk skade i kontakt.

## Brantekniske forhold

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

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

Røykvarslere er tatt ned og koblet fra.

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 Det ble funnet ett brannslukkerapparat på 6 kg. Alder er ukjent.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Ja Ingen synlige røykvarslere i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?  
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Opplyst det er fjell bak boligen og fundamentert på fjell. Det er ikke sprengt ut grøft. Det medfører det kommer vann inn i kjeller.

### TG 3 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ingen drenering rundt boligen.

Det er montert grunnmursplast på noe av muren. Det er jord inntil mur.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Manglende grunnmursplast gjør mur utsatt for skader som følge av tele.

Det er synlig innsig av vann under mur innvendig.

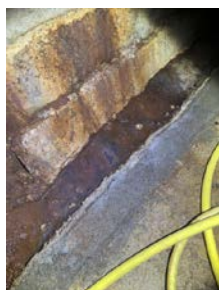
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Teleskader kan påføre mur store sprekker og svekkelser. Mur må fuksikres.

Det er opplyst det er fjell bak boligen. Dette vil medføre arbeid med fjell for å lede vann vekk fra mur og har derfor ukjente kostnader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Synlig vann kommer inn under mur.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betonghulstein. Pusset. I ventil er det registrert at mur er av betonghulstein. Disse er produsert mange steder med ulik kvalitet. Det er registrert pusset isopor på innside av mur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Innvendig er det en delevegg av lettlinkeblokker.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Mur kledd med isopor på innsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Alle riss og sprekker i murer må tettes for å hindre nedbrytning som følge av vann og is.

Isopor utvikler svært giftige gasser ved brann.

Isopor må byttes ut om rommene en gang skal oppgraderes. Inntil videre må det etableres tilstrekkelig med røykdetektorer som varsler tidlig.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot grøft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å ikke utsette terrenget like innenfor mur for store laster. Sprekk i mur er en svekkelse som over tid vil medføre mur siger/ bøyer seg over.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Mangler rekkverk.

## Terrenforhold

Fall i terreng mot bygning og søylepunkter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Kostnader må ses i sammenheng med drenering og telesikring.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Fall i terreng mot mur og søylepunkter.

## TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er opplyst av rekvirent av plast fra ca 2010. Det er septiktank av plast med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyst av rekvirent ca 30 år gamle.

Opplyst av rekvirent det er privat brønn 2 stykker. Hovedvannledning deles med andre. Vann fra to brønner. En brønn med mye humus Oppe i skogen med inntak på oversiden av bolig. Opplyst det er dårligere drikkevann periodisk i året. Brønn deles med flere.

Det er en brønn ca 300 meter fra bolig på nedside av Fylkesvei med kalkvann fra grunnvann. Opplevs som bedre vannkvalitet.

Ingen vannprøver tatt fra begge brønner.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Alderen på pumpen tilsier at den bør skiftes ut.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Pumpen må skiftes ut.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.

Ut fra det som er synlig inne i boligen, soilsluk må det forventes det er rør av soil eller keramiske glaserte rør under støpt golv og ut. Denne type rør har kort gjenværende restlevetid. Hvor lang strekning under bolig og ut det er eldre typer rør er usikkert. Avløpet bør kartlegges med filming.

Det bør kartlegges hvor utvendig vannledning går slik at man er forberedt ved lekkasje og brudd.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk av soil i annet rom med sluk.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber/ plast. Septikktank er fra 2010. Ukjent størrelse.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Rekvirent

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje, carport og bod.

**Byggeår**

1970

**Kommentar**

Noe usikkert byggeår.

**Beskrivelse**

Støpt plate på mark og ringmur av betong. Høydeforskjell på støpte plater med mur av betong mellom. Bindingsverk av tre med stående trekledning.

Rulleport av tre.

Bod tilbygget garasje har samme konstruksjon som garasjen. Sprekker i støpt plate. Del av ringmur er løs/ sprukket. Enkel dør av trepanel.

Tilbygget carport har underlag med asfalt og øvrig konstruksjon lik garasje.

Bygget har pulttak av plassbygde sperre. Tekket med plater av metall. Fuktmerker i sperre.

Det er tre stk vindu i bygget.

Det er registrert råte nede i trekledning på fuktutsatt sted, og råte i vindskibord.

Taktekkingen er rustet og det er løse spiker. Flere nedbøyninger i takkonstruksjonen. Det er ikke takrenner på bygget. Murer er ikke fuksikret.



## Tilbygg / modernisering

Tilbygg Garasjen er forlenget med en bod på en side og åpen carport på andre siden.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Hall m/trapp, Kott, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Entré, 3 Uinnredet kjellerrom, Gang, Bod, Vaskerom, Annet rom med sluk m/avløp, Annet rom med sluk 2 m/pumpe

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

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

### Markedsverdi

1 300 000

### Konklusjon markedsverdi

**1 300 000**

## Markedsvurdering

Boligen ligger sentralt nord på Senja i et markedsområde som er lett tilgjengelig fra Gibostad og Botnhamn. Og tilgjengelig fra regionsenteret Finnsnes og hele resten av nord Senja.

Derfor er det valgt å sammenligne med boliger solgt i 9373 Botnhamn og 9372 Gibostad.

Siste år er det solgt 21 boliger i området. 19 av disse er eneboliger. Omsetningstiden har vært mindre enn 30 dager for de fleste.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for solgte eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet, varierende i størrelse og alder og er solgt noe tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra en samlet vurdering.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vardnesveien 104 ,9372 GIBOSTAD 109 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	21-05-2024	1 850 000	<b>1 850 000</b>	0	1 850 000	<b>16 972</b>
2 Lysnesveien 1274 ,9372 GIBOSTAD 145 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	26-08-2018	1 900 000	<b>1 900 000</b>	0	1 900 000	<b>13 103</b>
3 Lysnesveien 1108 ,9372 GIBOSTAD 142 m <sup>2</sup> 1955 3 sov	02-01-2024	1 850 000	<b>1 700 000</b>	0	1 700 000	<b>11 972</b>
4 Vangsveien 6 ,9372 GIBOSTAD 104 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	11-08-2020	1 300 000	<b>1 200 000</b>	0	1 200 000	<b>11 538</b>
5 Vardnesveien 90 ,9372 GIBOSTAD 142 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	11-04-2024	1 450 000	<b>1 400 000</b>	0	1 400 000	<b>9 859</b>
6 Laukvikveien 42 ,9373 BOTNHAMN 132 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	10-07-2024	1 500 000	<b>1 050 000</b>	0	1 050 000	<b>7 955</b>
7 Lysnesveien 1222 ,9372 GIBOSTAD 213 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	04-09-2019	1 500 000	<b>1 500 000</b>	0	1 500 000	<b>7 042</b>
8 Lysnesveien 1261 ,9372 GIBOSTAD 121 m <sup>2</sup> 1955 5 sov	16-08-2021	850 000	<b>850 000</b>	0	850 000	<b>7 025</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 080 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

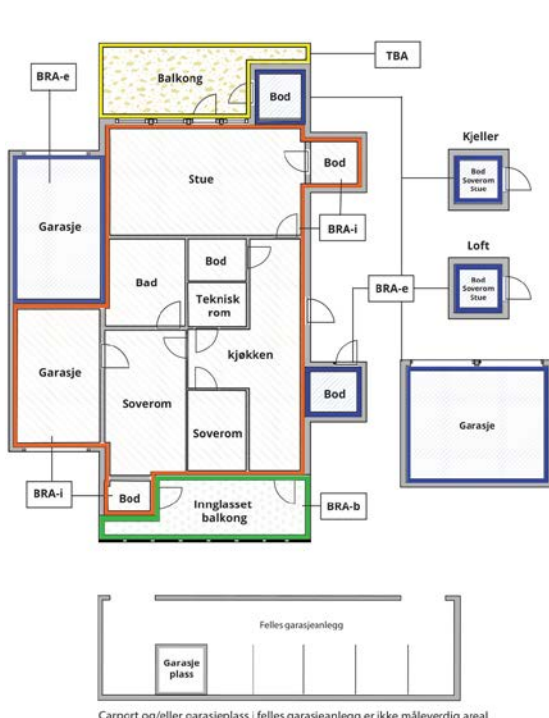
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104			104	18
Kjeller	76			76	
<b>SUM</b>	<b>180</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>180</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp , Kott , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Soverom 3		
Kjeller	Entré , Hall m/trapp , Annet rom med sluk m/avløp, Uinnredet kjellerrom , Gang , Bod , Vaskerom u/ sluk, Annet rom med sluk 2 m/pumpe, Uinnredet kjellerrom 2 m/vannfilter, Uinnredet kjellerrom 3 m/skap		

### Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har ikke frie siktelinjer. Den er målt opp del for del uten bruk av tegninger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem. Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Carport tilknyttet garasjen er ikke med i skjema men er på ca 16 kvadratmeter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem.  
 Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	113	67
Garasje	0	34

### Kommentar

Enebolig

Gang i kjeller er adkomst til S-rom og gang føres derfor opp som S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger



## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2024	Ivan Bredo Isaksen Hugo Karl Elverland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	91	30		0	1922.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lysnesveien 1242

### Hjemmelshaver

Elverland Steinar Andreas Tore

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på oversiden av Fylkesveien på Midtre Lysnes i Lysbotn nord på Senja. Det er utsikt over fjorden. Mot øst ligger høyeste topp i nærheten. Geita 211 moh. Det er en del skogsbilveier i nærheten. Mot nord er Lysnesmyran. Mot vest er Sjøvatnet. Eiendommen ligger sentralt til i forhold til et større næringsliv i mange bygder nord på Senja med blant annet fiske, havbruk, servicenæringer og turisme. Det er ikke et barnevennlig området med mye tung transport i området.

### Adkomstvei

Avkjøring fra trafikkert Fylkesvei. Asfaltert avkjøring frem til boligen, foran garasje og inn i carporten. Asfaltert nedenfor og noe bak garasje. Rør under avkjøringen.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

### Tilknytning avløp

Privat septiktank.

### Regulering

Avsatt til LNF område i kommuneplanens arealdel. Planlegging igangsatt for Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune.

### Om tomten

Opparbeidet med plen, hageblomster, grantrær og busker. Det er mye villnis på siden og bak bolig. Utsikt. Flere små kanter av mur. Noe nedgrodd. Flaggstang på sokkel av betong. Tørkestativ. Postkassestativ. Blomsterbed med betongkant. Liten murkant ved inngang som er grodd ned. Brostein foran inngang. Bølger mye.

Tomten er svakt skrånet og skrånet.

### Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnbok viser grunndata. Det er registrert heftelse fra 1977 og 1978 om bestemmelse om bebyggelse og bestemmelse om garasje/ parkering.

Grunnboken er ikke kontrollert med hensyn til heftelser av økonomisk eller ikke økonomisk art. Finansinstitusjoner eller eventuelle kjøper må på eget initiativ kontrollere oppdatert utskrift av grunnboken.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RB7819>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Advokathuset Nord AS	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1-0111/24	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hugo Elverland	
<b>Gateadresse</b>	
Lysnesveien 1242	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GIBOSTAD	9372
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Steinar Andreas Tore Elverland
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Hugo Karl Elverland
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1-0111/24

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Mus fanget i feller på kaldloft og i potetkjeller i min barndom, 70-tallet. Ikke hørt om mus i boligen i ettertid fra mine foreldre.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hugo Elverland	f458ae1c1c708dd91cada259 4545dad04db8eb2f	24.10.2024 13:17:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0111/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>





Senja kommune

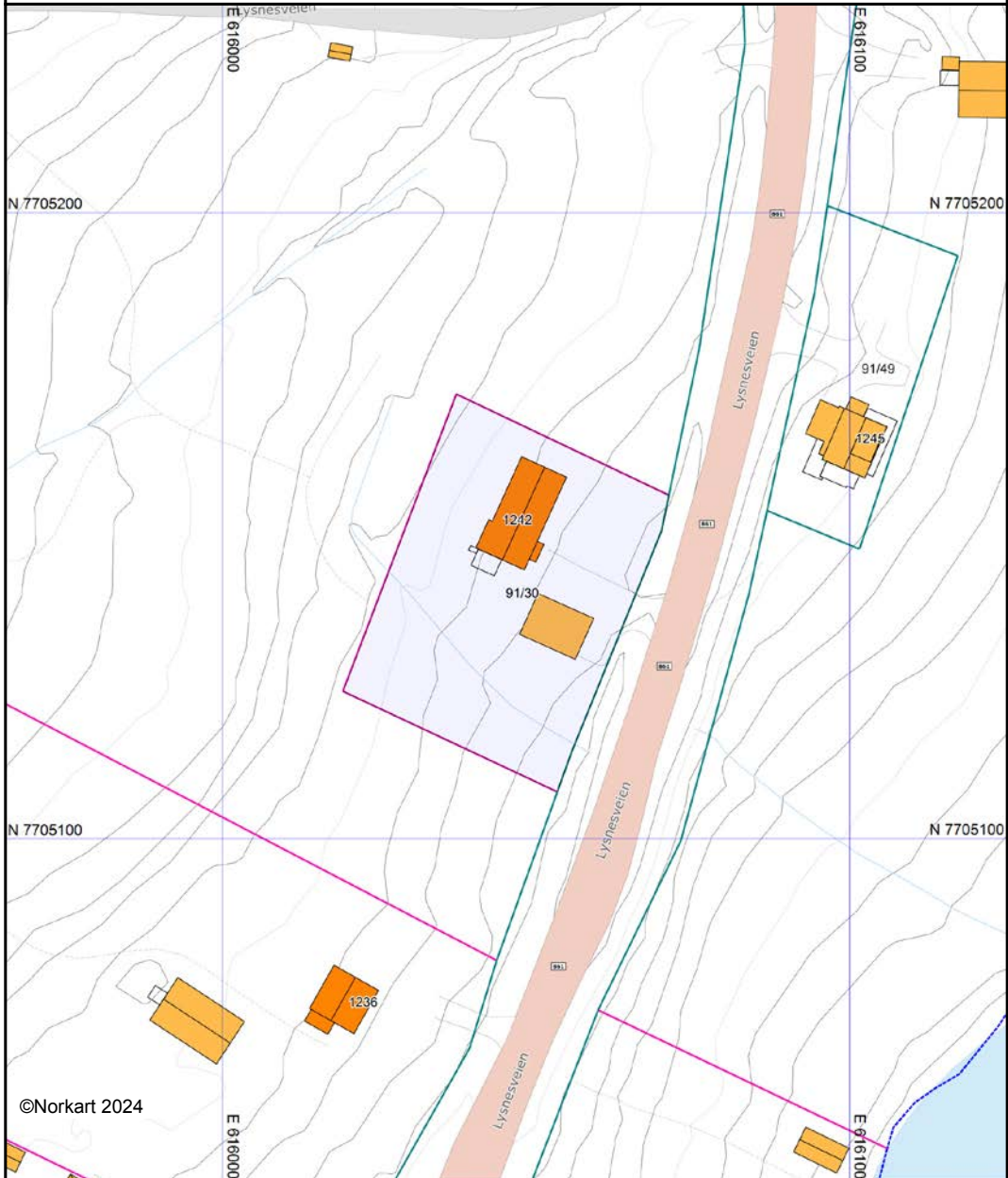
# Grunnkart

Eiendom: 91/30  
Adresse: Lysnesveien 1242  
Dato: 12.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

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

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	TUNHEIM	Beregnet areal	1922.9
Etablert dato	05.02.1963	Historisk oppgitt areal	2000
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsforr.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	91/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	91/30
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	01.10.1986 01.04.2011			91/1, 91/2, 91/3, 91/8, 91/9, 91/13, 91/14, 91/18, 91/20, 91/22, 91/30, 91/31, 91/37, 91/41, 91/42, 91/49, 91/59, 92/35, 92/72
Skylddeling Skylddeling	05.02.1963			91/2 (-2000), 91/30 (2000)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7705137.27	616047.39	0	Ja	1922.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELVERLAND STEINAR A T F220632*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

Vegadresse: Lysnesveien 1242

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9372 GIBOSTAD	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	507 Lysbotn	Tettsted	
Valgkrets	5 Gibostad		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191722302		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	191722302	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.1977

3	191722310		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	191722310	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	08.11.2011

### 1: Bygning 191722302: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2009

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lysnesveien 1242	H0101	91/30	174	0	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	98	0	98	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0

### 2: Bygningsendring 191722302-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.07.1977

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	01.07.1977	17.07.2008

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	91/30	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	20	0	20	0	0	0

### 3: Bygning 191722310: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	52
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
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

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	91/30	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	52	52	0	0	0

### 4: Bygningsendring 191722310-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 08.11.2011

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Meldingssak registrer tiltak	18.04.2011	26.04.2011

Meldingssak tiltak fullført	08.11.2011	11.11.2011
-----------------------------	------------	------------

### Bruksenheter

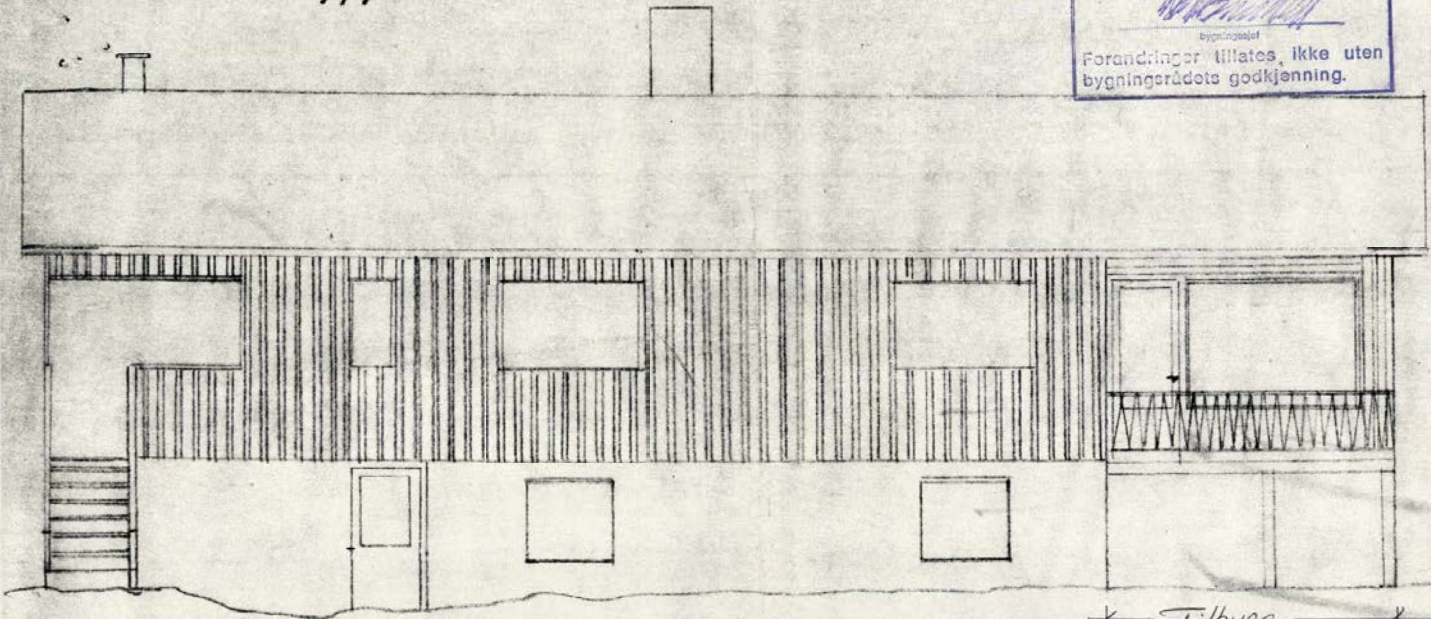
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	91/30	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

Bolig med tilbygg

Cod. 100/100/100/100-77 Sak 399/77  
BYGNINGSRÅD  
bygningssjef  
Forandringer tillates, ikke uten bygningrådets godkjenning.



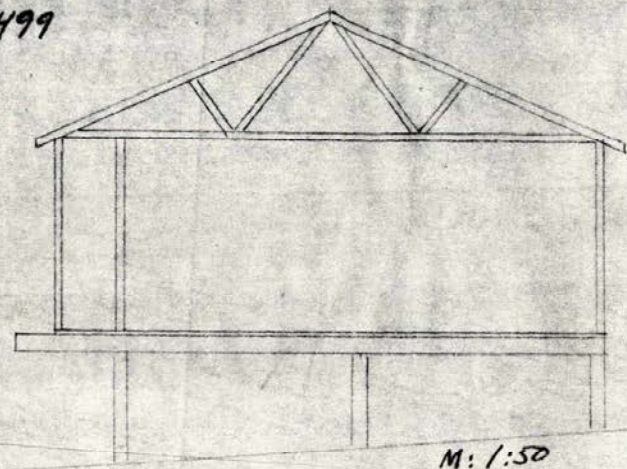
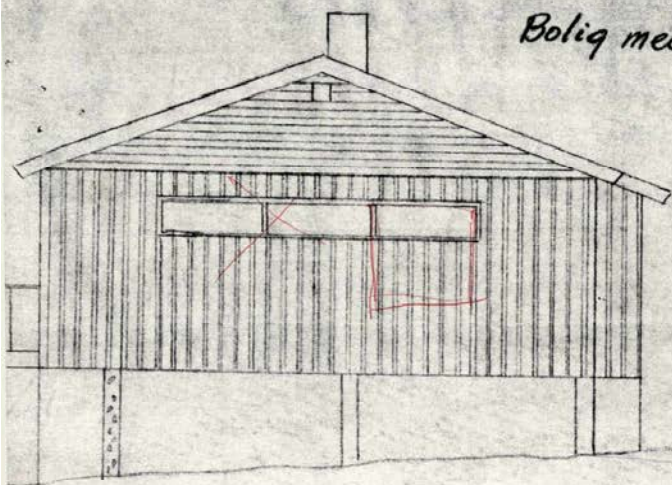
Øst

X Tilbygg X

Steinar Elveland  
Gen 91.Bn. 30.

M: 1:50  
S.E.

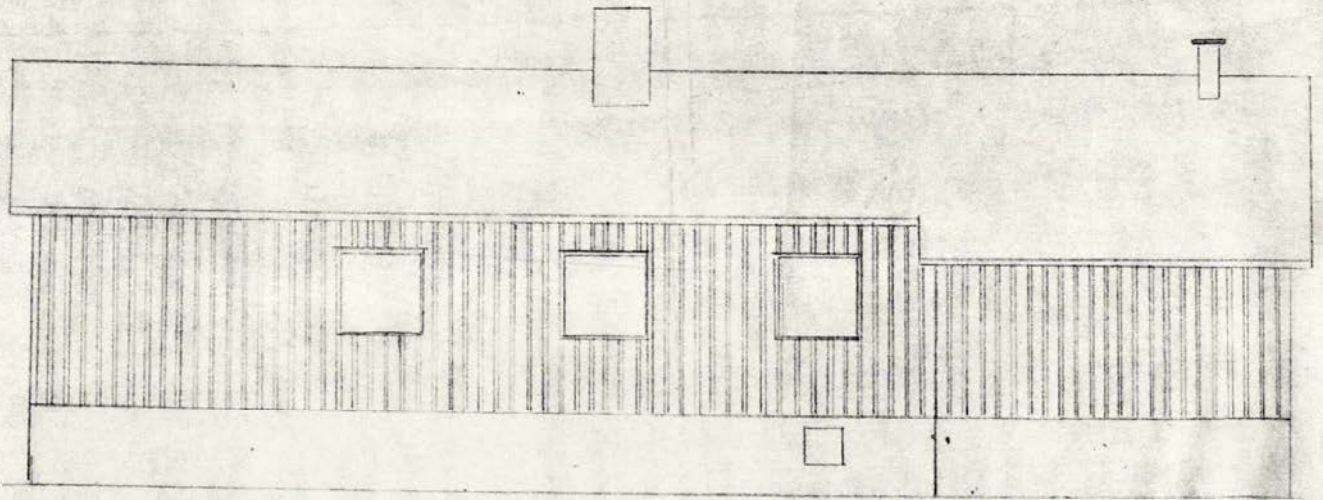
Bolig med tilbygg



M: 1:50  
S.E.

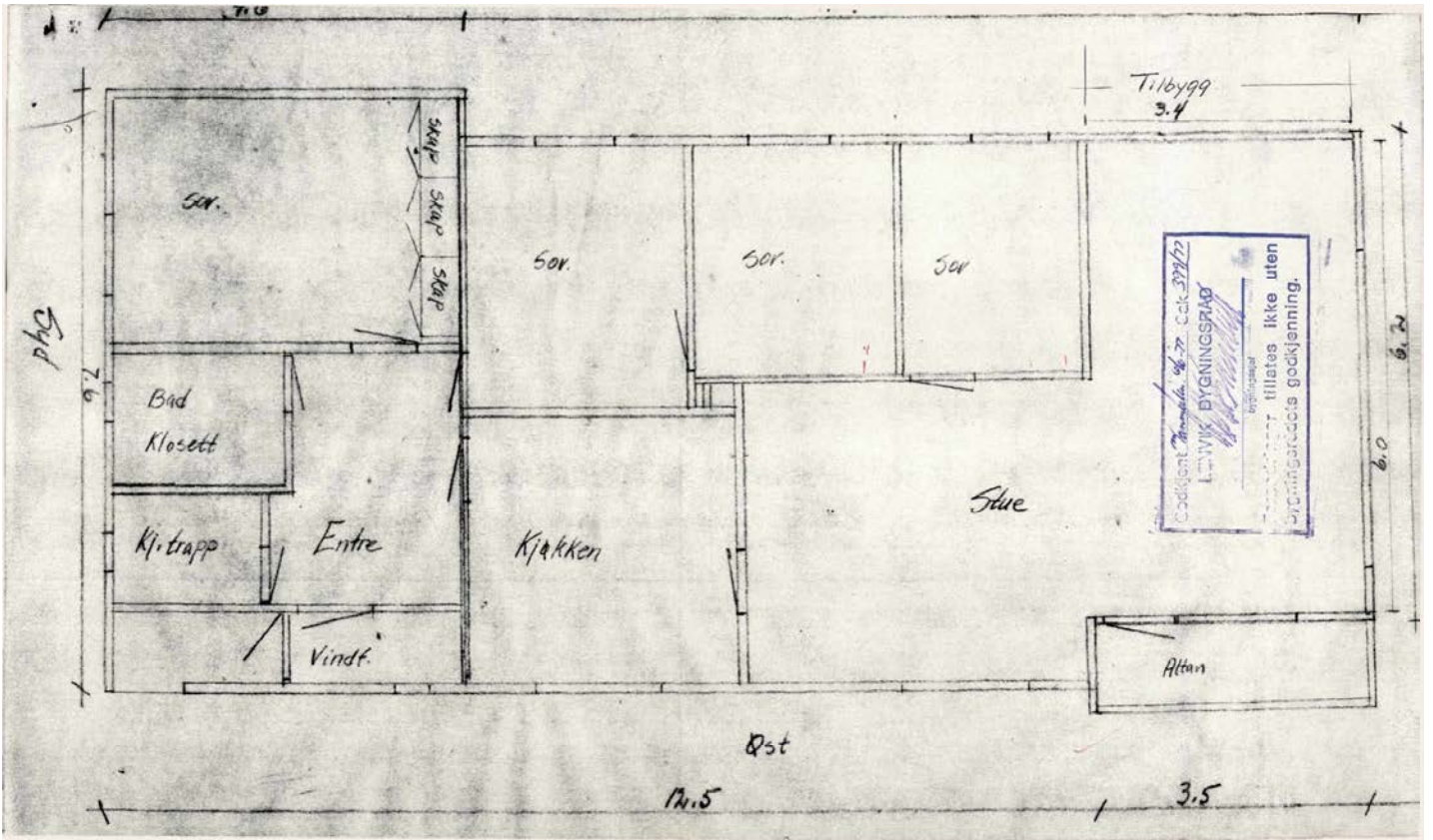
Comité for byggesaker 71 Sak 377/72  
Linn ZWINGSRAD  
Forarbeid  
Forarbeidene skal ikke uten  
byggesaksfoto godkjenning.

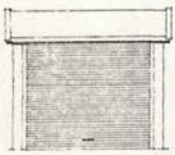
Godkjent *Tilstand 22. Sak 390/72*  
BYGNINGSRÅD  
*[Signature]*  
Bygningsrådet  
Forandringer tilføres ikke uten  
bygningrådets godkjenning.



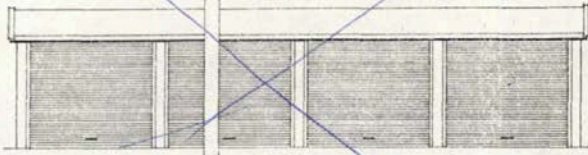
*Bolin*



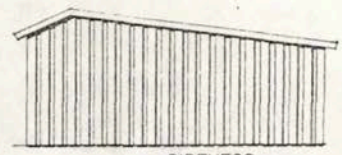




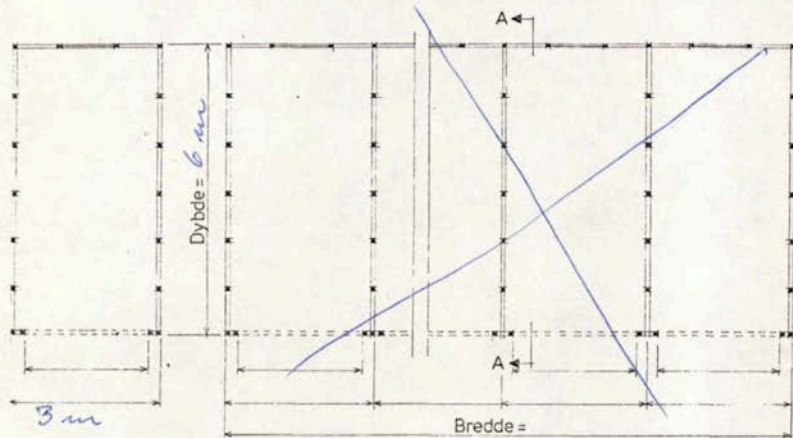
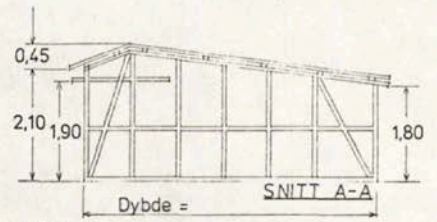
FRONT  
ENKEL-GARASJE



FRONT  
SERIE-GARASJER



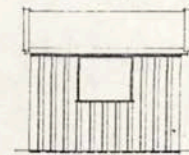
SIDEVEGG



PLAN  
ENKEL-GARASJE

PLAN  
SERIE-GARASJER

Godkjent av *Markus Bjørn Saktholm*  
LETTVEKT BYGNINGSRAD  
*Emathisun*  
Bygningsrad  
Forandringer tillates ikke uten  
bygningssrådets godkjenning.



BAKVEGG

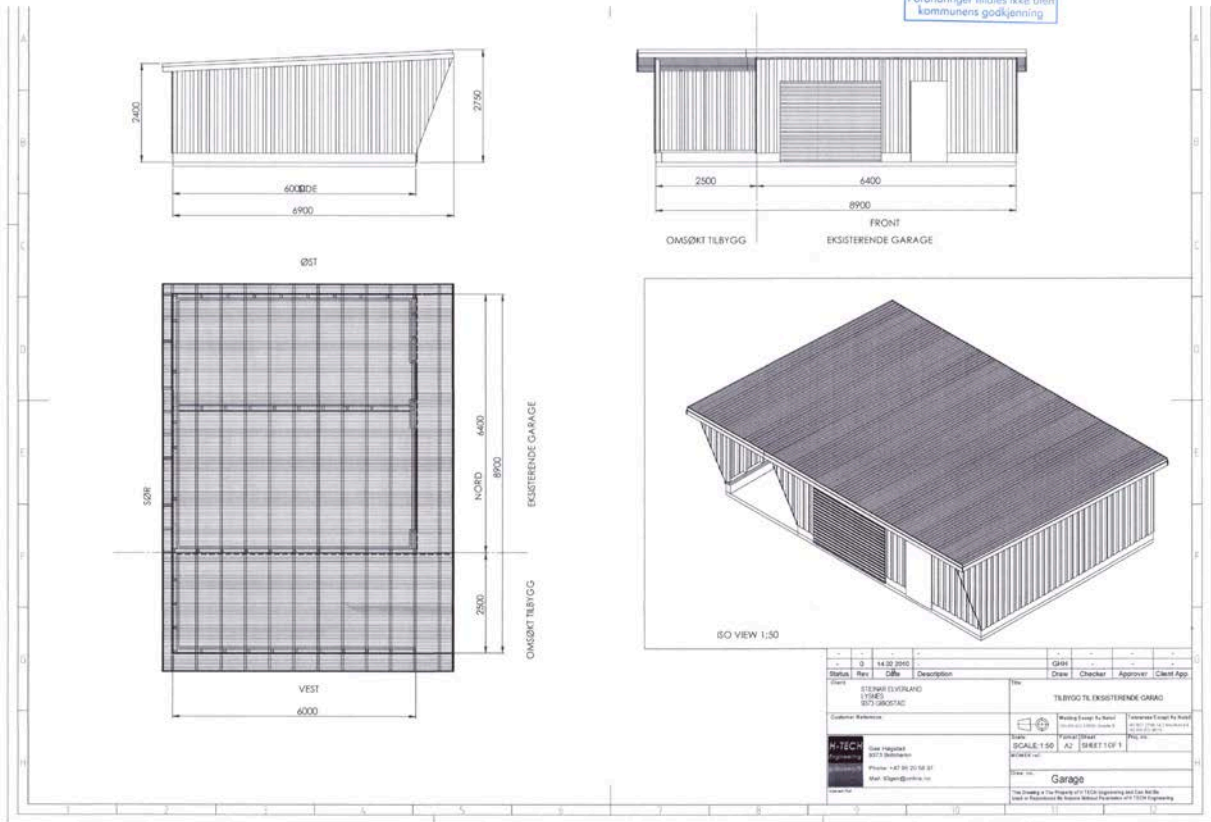
TREGARASJE  
PLAN - FASADER - SNITT

Søker om utvidet garasje - tilbygg på 2,50 m mot RV 861. Lengde fra veiens midt-punkt-planlagt tilbygg blir ca. 14m.

Steinar Elverland  
Ryenes - 90791 - 06.11.2011

GODKJENT M/ MERKNADER  
SAK 11/1525 DEN 18.04.11  
LENVIK KOMMUNE  
B.E.A.  
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE  
17. MARS 2011



0 50 100 Pøstet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



Steinar Elverland  
Lysnes  
9372 GIBOSTAD

Deres ref.:

Vår ref.: 11/675 - 14015/11 - GNR/B 91/30

Dato: 08.11.2011

DS - 364/11.

**Ferdigattest**  
**Gnr.91 bnr.30**

Igangsettingstillatelse er gitt 06.05.11 (endring av tillatelse gitt 18.04.11)

Gjelder:	Tilbygg garasje
Byggested:	Lysnes, 9372 GIBOSTAD
Tiltakshaver:	Steinar Elveland

**Merknader:**

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20-1).

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

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

## Vedtak:


Anmodning om ferdigattest er behandlet som sak nr DS - 364/11, etter delegert myndighet fra kommunestyret.

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

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

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

Med hilsen

  
Sylvia Friedrich  
fagleder plan og byggesak

  
Gaute Sletteland  
rådgiver



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

<b>Kommunenr.</b>	5530	<b>Gårdsnr.</b>	91	<b>Bruksnr.</b>	30	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lysnesveien 1242, 9372 GIBOSTAD								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202103
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	367
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.12.2014
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf">https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf</a>

---

**Delarealer**      **Delareal** 1 923 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** LNF-område,Nåværende







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Lysnesveien 1242  
9372 GIBOSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Konradsen

**Telefon:** 911 00 666  
**E-post:** thomas.konradsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre