

An aerial photograph of a red, two-story house with a dark roof and a chimney, situated in a lush, green and yellow forested area. In the background, there are rolling hills and mountains under a cloudy sky. The house has several windows with white frames and a small balcony. A paved road or driveway is visible near the house.

**aktiv.**

Vassendveien 194, 9309 FINNSNES

**Enebolig med frittstående garasje  
på stor eiendom i landlige  
omgivelser på Aspelund -  
umiddelbar adkomst til utmark.**



Advokat MNA

## Kristina Aastrøm

**Mobil** 915 34 351

**E-post** kristina.aastrom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 42 180,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 042 180,-  
**Selger:** Edyta Tomaszewska  
Helena Tomaszewska  
Zuzanna Tomaszewska  
Amelia Tomaszewska

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1936  
**BRA-i/BRA Total** 99/156 kvm  
**Tomtstr.:** 19546.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 24, bnr. 4  
**Oppdragsnr.:** 1901250130

# Enebolig med frittstående garasje på stor eiendom i landlige omgivelser på Aspelund.

Frittliggende enebolig med stort tomt, fin beliggenhet på Aspelund. Boligen er fra ca 1936 med tilbygg fra 1975 og 1983, og har innvendige overflater av eldre standard slik at oppgraderinger må påregnes. Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet fire soverom, romslig stue og kjøkken med plass til spisegruppe. Andre etasje inneholder tre soverom av god størrelse. Landlig beliggenhet men samtidig forholdsvis kort avstand til Finnsnes by. Omtrent 7 kilometer til barnehage, og til Finnfjordbotn med videregående skole er det omtrent 6 kilometer. På eiendommen står det også en garasje samt en utebod med plass til mye oppbevaring.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 66 |
| Budskjema .....         | 93 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 99 m<sup>2</sup>

BRA - e: 57 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 156 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Soverom, stue, kjøkken, bad, gang, vindfang, grovkjøkken og bod.

2. etasje

BRA-i: 24 m<sup>2</sup> Tre soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Garasje.

### Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vinduene på soverommene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei. For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske krav. Her er en beskrivelse av de viktigste kravene:

- Brystningshøyde: Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn 1,0 meter

over gulvet, med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. Dette kan inkludere fastmonterte benker eller lignende under vinduet som gjør det enkelt og trygt å komme opp til vinduet.

- Åpningsmekanisme: Vinduet må være lett å åpne uten å bruke verktøy, og være slik plassert at man ikke vil få problemer med å rømme gjennom det. I bygninger der barn kan oppholde seg, skal vinduet i mange tilfeller ha barnesikring. Det må være enkelt for en voksen person å frakoble barnesikringen for å oppnå full vindusåpning ved rømning.

- Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

19546.2 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har tomt rundt boligen som i store trekk er opparbeidet med adkomst, plen og beplantning. Øvrige deler av eiendommen er som naturtomt. Bolig, garasje og uthus ligger på øvre side av hovedvei og er østvendt i hellende terreng.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ca. 11 km øst for Finnsnes i retning Rossfjordstraumen på Langnessiden. Landlig beliggenhet, men samtidig forholdsvis kort avstand til Finnsnes by. Finnsnes har blant annet skoler, kjøpesenter og kommuneadministrasjon. Området har meget fin beliggenhet med hensyn til sol og lysforhold. Flott utsikt mot Lakselva som renner mellom Finnfjordvatnet og Rossfjordvassdraget. Det er ca. 7 km til barnehage, og til videregående skole Finnfjordbotn er det ca. 6 km. Finnsnes og Finnfjordbotn har godt utbygde idrettsanlegg.

### **Adkomst**

Felles privat gårdsvei/adkomst fra offentlig vei. Gnr/bnr 24/3 og 24/17 har tinglyst veirett, eiendom 24/11 benytter også veien til adkomst men dette er ikke tinglyst.

### **Bygningssakkyndig**

Bratakst

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunnmur i naturstein og betong på ukjent byggegrunn. Drenering av ukjent type. Kryp kjeller under etasjeskille av trebjelkelag. Veggkonstruksjon av tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Fasaden har liggende bordkledning. Takteking av stål/aluminiumsplater. Takrenne og nedløp av plast og metall. Malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med adkomst fra stuen med imprenert trevirke til bærende konstruksjon og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Utvendig platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang av metall fundamentert til ukjent byggegrunn med søyler. Mursteinspipe, vedovn og sotluke. Innvendig trapp av malt tretrapp. Innvendige dører av malte glatte dører.

### TG3

#### Utvendig > Takteking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist skader i form av bulker på tilbygget over boden og grovkjøkkenet, dette er i område hvor jeg ser fuktsvellinger i innvendige takplater. På opprinnelig del er takfot beslaget montert feil slik at lekter ligger åpen for vær og vind, dette fører til redusert levetid på den nederste lekteren. Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen

#### Utvendig > Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Nedløp som er synlig er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

#### Innvendig > Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist fuktsvellinger i innvendig tak og store skjevheter på grovkjøkkenet. Gulvet i stuen har en del fuktsvellinger utover normal slitasjegrad.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er registrert symptom på sopp/råte. 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. Tilbygget med grovkjøkken og bod har store skjevheter og ujevnheter. Det er målt ca 12,5 cm høydeforskjell inne på grovkjøkkenet, ved fuktsøking viser det høyere verdier midt på gulvet.

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Pipen er kledd inn på soverom og over vedovnen i stuen. Ildfast plate framfor vedovnen er buet slik at det er under 300 mm på sidene.

#### Innvendig > Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventileringsav krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Ved inspeksjon i krypkjelleren opplever jeg kjellerlukt. Fuktmålinger i trevirke viser at det er høyt fuktnivå.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje fra rør. Det er påvist drypping fra inntaksrøret hvor varmekabel går inn.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert på loftet.

#### Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Røykvarslere og håndslukker.

#### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til krypkjelleren. Det er ikke mulig å vurdere drenerens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drengsslanger skiftes. Eventuelle drengsslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "krypekjeller" for mer info.

#### Tomteforhold > Oljetank

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke overflatene tåle vannbelastning. Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skadet vinylbelegg. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv, laveste punkt på gulvet er midt på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom samt at det kan bli liggende vanddammer som ikke renner mot sluk. Det er utetthet og stedvis løst gulvbelegg. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. En fuktkvote på 10,6 % er generelt innenfor det som anses som normalt for treverk og andre byggematerialer. Dette nivået av fuktighet er vanligvis ikke bekymringsfullt og indikerer at materialet er tørt nok til å unngå problemer som muggvekst og råte.

Selv om fuktighetsnivået er innenfor det normale området, må det gjøres ytterligere undersøkelser siden det er påvist råteskader i veggen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om årsaken til råteskader da det er i område med rør gjennomføringer.

#### TG2

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av

kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

#### Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Utvendig omramming går helt ned til beslaget, dette kan forkorte levetiden til omramming rundt vindu.

#### Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren er vanskelig å åpne.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Innvendig > Radon

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

#### Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist dører som tar i karm. Dør fra grovkjøkken til bod er ikke mulig å lukke, dette er på grunn av store skjevheter inne på rommet.

#### Innvendig > Mus

Jeg har funnet spor av mus/gnagere. Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer

som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

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

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

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

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådd da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er påvist rust på rørkobling på varmtvannstanken.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er ikke mulig å inspisere alle deler av grunnmuren.

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er ikke oppvaskmaskin på kjøkkenet.

#### Kjøkken > 1. etasje > Grov kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

#### Kjøkken > 1. etasje > Grov kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har skadet deksel.

## **Innhold**

Eneboligen går over to etasjer med vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad og to boder i første etasje. I andre etasje er det tre soverom og gang. På eiendommen står det også en garasje og en utebod.

## **Standard**

Eldre enebolig fra ca 1936, med tilbygg fra 1975 og 1983. De innvendige overflatene i boligen er av eldre standard og oppgraderinger må påregnes, men boligen i seg selv er et flott utgangspunkt. Boligen inneholder blant annet stue, kjøkken, soverom og bad i første etasje. Loftsetasjen inneholder tre soverom og gang. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys og rammer inn naturen. I stuen er det plass til ønsket møblering som sofagruppe og spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet, fra stuen er det også utgang til solrik og overbygd veranda. På eiendommen står det også en garasje fra 1990 og en utebod.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, det er også avsatt plass til frittstående komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har våtromstapet på veggene, på gulvet er det vinylbelegg og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## **Innbo og løsøre**

Innbo og løsøre som er på eiendommen på visningstidspunkt medfølger handelen.

## **Parkering**

Parkering ved boligen og parkering i garasjen som ligger ved hovedveien.

## **Radonmåling**

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

## **Diverse**

- Det er påvist spor etter oljetank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser med hensyn til om det er nedgravd oljetank på eiendommen. Nedgravde oljetanker som er tatt av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensningsforskriften.
- Det er påvist spor etter mus/gnagere under trappen ved varmtvannstanken.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver og selger 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.

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring i stuen, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 000 000

### Kommunale avgifter

Kr 8 795

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing og slam.

### Formuesverdi primær

Kr 282 547

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 130 186

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 24, bruksnummer 4 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:

5530/24/4:

01.11.1921 - Dokumentnr: 900340 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:24 Bnr:3

- forsøkt innhentet

14.03.1932 - Dokumentnr: 900255 - Elektriske kraftlinjer

Troms fylkes kraftforsyningsledningsnett

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1949 - Dokumentnr: 400169 - Rettighet

Rettighetshaver: Senja Kommune

Org.nr: 921 369 417

LEIEAVTALE

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1957 - Dokumentnr: 402637 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL

14.08.1978 - Dokumentnr: 4090 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

20.06.1984 - Dokumentnr: 3272 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver LENVIK KOMMUNE

Endring i dagboknr. 402637/57 m.v.

19.12.1986 - Dokumentnr: 10040 - Bestemmelse om bebyggelse  
Vegvesenets betingelser vedtatt

31.12.1996 - Dokumentnr: 6629 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:24 Bnr:17  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- innhentet

01.11.1921 - Dokumentnr: 900183 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5530 Gnr:24 Bnr:3

31.01.2003 - Dokumentnr: 445 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1931 Gnr:24 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 835789 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1931 Gnr:24 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 829031 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5421 Gnr:24 Bnr:4

01.11.1921 - Dokumentnr: 900339 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:24 Bnr:3  
Bestemmelse om beiterett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Megler har ikke mottatt 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 imidlertid mottatt godkjente byggetegninger av tilbygg datert 20.03.1975 og 20.12.1983, samt midlertidig brukstillatelse på tilbygg datert 06.01.1976. Godkjente tegninger tilbygg stemmer ikke med dagens bruk/innredning da endel av stuen er gjort om til soverom.

Megler har også mottatt godkjente byggetegninger på garasje datert 12.05.1989 og ferdigattest datert 16.11.1990.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet privat felles vanntilførsel. Boligen har privat vann og privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

Eiendommen har privat felles adkomst fra offentlig vei. Gnr/bnr 24/3 og 24/17 har tinglyst veirett, eiendom 24/11 benytter også veien til adkomst men dette er ikke tinglyst.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er i kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune avsatt til LNF-område uten planbestemmelser.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift kr. 25.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 42 180

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Kristina Aastrøm  
Advokat MNA  
[kristina.aastrom@aktiv.no](mailto:kristina.aastrom@aktiv.no)  
Tlf: 915 34 351

**Oppdragstaker**

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479  
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

**Salgsoppgavedato**

06.11.2025













Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Vassendveien 194, 9309 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 24, bnr. 4

## Markedsverdi

**1 350 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 21.04.2025

Oppdragsnr.: 20060-1813

Referansenummer: ES1202

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Medansvarlig

Rapportansvarlig

Anders Killie Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[anders@bratakst.no](mailto:anders@bratakst.no)  
930 50 271

Tom Christer Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[tom@bratakst.no](mailto:tom@bratakst.no)  
414 96 947



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1936

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå på tilbygget over bod og grovkjøkken.

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert på grunn av at det ikke er adkomst.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er påvist spor etter mus/gnagere under trappen ved varmtvannstanken.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra under trappen mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert på loftet.

Røykvarslere og håndslukker.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.

Eiendommen er snødekt på befaringsdagen.

Det er påvist spor etter oljetank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er nedgravd oljetank.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 156 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 99 m <sup>2</sup>  |
| Totalpris                      | 1 350 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

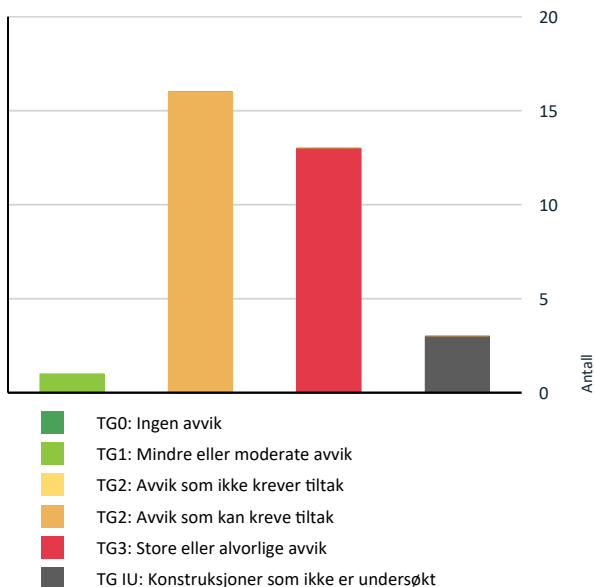
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger av fasader og 1. etasje men ikke for loftet.

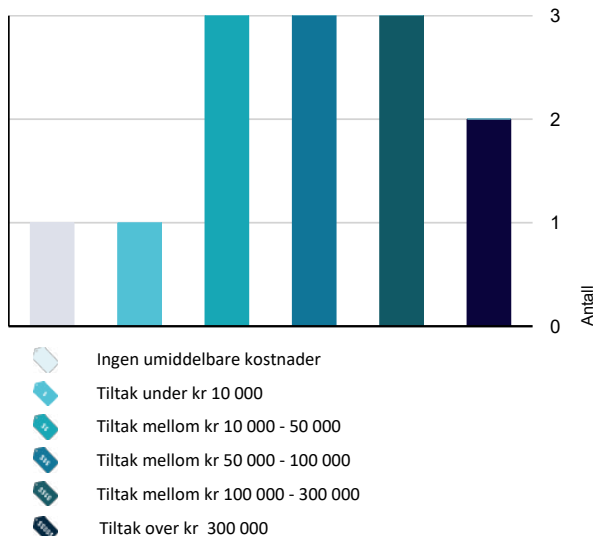
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med takseringen er salg av eiendommen Vassendveien 194, gnr. 24, bnr. 4 i Senja kommune. Hjemmelshaver og rekviert er Edyta Tomaszewska.

BRATAKST utførte i 2020 tilstandsrapport etter "gammel" standard (NS 3424) på boligen. Utførende takstingeniør den gang var Anders Killie Solli.

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

Takseringsmetode  
Sammenlignbare salg.

Habilitet  
Oppdragsmottaker er BRATAKST.  
Takstingeniør er Tom Christer Solli. Tom Christer Solli er utdannet byggmester og under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli, som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.  
BRATAKST har tidligere utført takstopppdrag på eiendommen i 2020.

Honoraret er avtalt på forhånd og er uavhengig av takstresultatet.

Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger  
Befaringen ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom.

Værforhold: Snøvær

Temperatur: -1°C

Lysforhold: Normale

Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen. Dette innebærer at enkelte flater og bygningsdeler kan ha vært utilgjengelige for inspeksjon, spesielt i områder bak eller under møbler. Dette kan medføre at potensielle avvik ikke blir avdekket under befaringen.

Takstingeniøren var alene under hele befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Kilder: Visuell befaring og grunnbokskrift.

Egenerklæring er ikke fremlagt. Rekviert opplyser at boligen er arvet og at hun ikke har kjennskap til boligen.

Spesifikke forbehold og risikokonstruksjoner

Det tas spesifikt forbehold om § 2-9 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Begrunnelse: Manglende tilkomst.

Det tas spesifikt forbehold om § 2-14 Krypjkjeller

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Begrunnelse: Manglende tilkomst og lav høyde.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Viktig informasjon

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### 1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist skader i form av bulker på tilbygget over boden og grovkjøkkenet, dette er i område hvor jeg ser fuktsvellinger i innvendige takplater. På opprinnelig del er takfot beslaget montert feil slik at lekter ligger åpen for vær og vind, dette fører til redusert levetid på den nederste lekteren. Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Nedløp som er synlig er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktsvellinger i innvendig tak og store skjevheter på grovkjøkkenet. Gulvet i stuen har en del fuktsvellinger utover normal slitasjegrad.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte.

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.

Tilbygget med grovkjøkken og bod har store skjevheter og ujevnheter. Det er målt ca 12,5 cm høydeforskjell inne på grovkjøkkenet, ved fuktsøking viser det høyere verdier midt på gulvet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn på soverom og over vedovnen i stuen. Ildfast plate framfor vedovnen er buet slik at det er under 300 mm på sidene.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



##### Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Ved inspeksjon i krypkjelleren opplever jeg kjellerlukt. Fuktmålinger i trevirke viser at det er høyt fuktnivå.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje fra rør.

Det er påvist drypping fra inntaksrøret hvor varmekabel går inn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert på loftet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Røykvarslere og håndslokker.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jeg har ikke påvist utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til krypekjelleren.

Det er ikke mulig å vurdere drenerens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltent. Se punkt "krypekjeller" for mer info.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes iht. forurensningsforskriften.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke overflatene tåle vannbelastning.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skadet vinylbelegg. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Arsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fukskader i rommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv, laveste punkt på gulvet er midt på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom samt at det kan bli liggende vanddammer som ikke renner mot sluk.

Det er utetthet og stedvis løst gulvbelegg. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

En fuktkvote på 10,6 % er generelt innenfor det som anses som normalt for treverk og andre byggematerialer. Dette nivået av fuktighet er vanligvis ikke bekymringsfullt og indikerer at materialet er tørt nok til å unngå problemer som muggvekst og råte. Selv om fuktighetsnivået er innenfor det normale området, må det gjøres ytterligere undersøkelser siden det er påvist råteskader i vegg. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om årsaken til råteskader da det er i område med rør gjennomføringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



### Innvendig > Kryp kjeller tilbygg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i vegg.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig omramming går helt ned til beslaget, dette kan forkorte levetiden til omramming rundt vindu.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist dører som tar i karm. Dør fra grovkjøkken til bod er ikke mulig å lukke, dette er på grunn av store skjevheter inne på rommet.



### Innvendig > Mus

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist rust på rørkobling på varmtvannstanken.



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke mulig å inspisere alle deler av grunnmuren på grunn av snø som ligger mot boligen på baksiden.



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

[Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke oppvaskmaskin på kjøkkenet.



## Kjøkken > 1. etasje > Grov kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.



## Kjøkken > 1. etasje > Grov kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har skadet deksel.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1936

### Kommentar

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

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                             |
|------|---------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1975 | Tilbygg | Tilbygg av bad, entre, bod og vindfang. Godkjent stemplet søknad 20.03.1975 |
| 1983 | Tilbygg | Tilbygg av stue. Godkjent stemplet søknad 20.12.1983                        |

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå på tilbygget over bod og grovkjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist skader i form av bulker på tilbygget over boden og grovkjøkkenet, dette er i område hvor jeg ser fuktsvellinger i innvendige takplater. På opprinnelig del er takfot beslaget montert feil slik at lekter ligger åpen for vær og vind, dette fører til redusert levetid på den nederste lekteren. Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Konsekvensene av skadene og alderen på taktekingen kan være vanninntrengning til konstruksjonen. Utett takteking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Løs takplate, det er ikke beslag i overgang vegg tak.



Store bulker i taktekkingen.

## **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp av plast og metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Nedløp som er synlig er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

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

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras.

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

Kostnadsestimatet er satt til montering av takstige å snøfangere.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Skader på takrenne.



Manglende snøfangere hvor folk kan ferdes.



Manglende takstige.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Fasaden har 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.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Å skifte ut deler av kledningsbord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Om disse tiltakene ikke gjøres vil konsekvensen være at det oppstår skader av en slik art at kledningen og konstruksjoner må skiftes.

Konsekvensen av at bordkledningen stedvis går ned i terreng er økt risiko for råteskader.

Jeg vil anbefale at kledningen males jevnlig for å redusere risiko for skader på kledningen.



Kledningen er ikke ventilert.



Eksempel på råteskadet kledning.



Kledningen går hel ned til bakkenivå.

## TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er ikke inspisert på grunn av at det ikke er adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det tas spesifikke forbehold knyttet til utførelse, fukt og råteskader på kaldloftet.

## TG 2 Vinduer

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming går helt ned til beslaget, dette kan forkorte levetiden til omramming rundt vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

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

Jeg anbefaler at uisolerte vinduer bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.

Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.



Værslitt karm.



Utvendig omramming går helt ned til beslaget.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

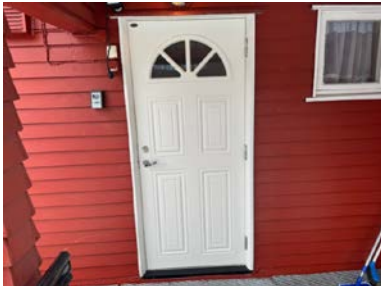
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



Balkongdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Utkraget balkong er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres jevnlig kontroll av bjelkene i overgangen mellom ut- og innvendig side av veggen.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Ved unnlatelse av vedlikehold vil reduserer levetiden.



Balkongen.



Rekkverkshøyde.

## TG 2 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang av metall. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med søyler.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

# Tilstandsrapport



Høyden på rekkverket.



Åpninger i rekkverket.

## INNVENDIG

### Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktsvelling i innvendig tak og store skjevheter på grovkjøkkenet. Gulvet i stuen har en del fuktsvellinger utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av enkelte overflater, kostnadsestimatet på skjevheter og konstruksjon på grovkjøkkenet er omtalt i punkt "etasjeskillet".

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktskjolder i taket.



Fuktsvellinger i laminatgulvet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- 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.

Tilbygget med grovkjøkken og bod har store skjevheter og ujevnheter. Det er målt ca 12,5 cm høydeforskjell inne på grovkjøkkenet, ved fuktsøking viser det høyere verdier midt på gulvet.

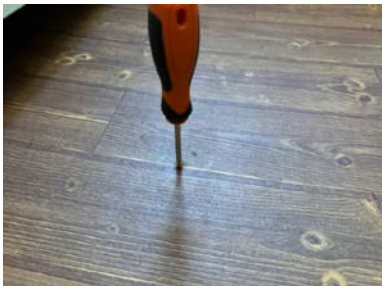
#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må etasjeskillet utbedres. Konsekvensen av fukt å råteskader i etasjeskillet er konstruksjonssammenbrudd.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



Tegn til råteskade.



Fuktsøking.



Måling ved dør.



Måling midt på gulvet.

## TG 2 Radon

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

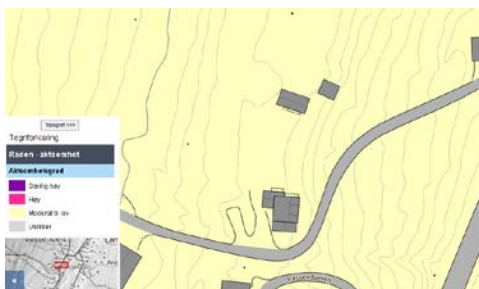
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Radon aktsomhetsgrad

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn på soverom og over vedovnen i stuen. Ildfast plate framfor vedovnen er buet slik at det er under 300 mm på sidene.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjøre tiltak for å sikre antall synlige sider av pipen og øke avstanden mot brennbart materiale samt monterte tilfredsstillende ubrennbart materiale under ildsted. . Løsning kan være å fjerne innkledning av pipen eller montering av innvendig røykrør. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Monterte tilfredsstillende ubrennbart materiale under ildsted.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Avstand til brennbart materiale fra sotluke i krypekjelleren.



Pipen er kledd inn over brannmur.

## Kryp Kjeller tilbygg

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Ved inspeksjon i krypekjelleren opplever jeg kjellerlukt. Fuktmålinger i trevirke viser at det er høyt fuktnivå.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

# Tilstandsrapport

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.

Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen.

På grunn av avdekkede fuktopptak og fuktmålinger i oppforet gulv kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen. Skadet konstruksjonsvirke må derfor skiftes før det oppstår konstruksjonsvekkelser.

Jeg anbefaler at det monteres jorddekkning i krypekjeller. Det må gjøres jevnlig kontroll av krypekjelleren. Redusere vanntilgangen til krypekjeller.

Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Krypekjelleren.



Råteskade i trevirke.



Fuktmåling i drager.



Fuktmåling i søyle.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

# Tilstandsrapport



Innvendig trapp



Høyde på rekkverket.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dører som tar i karm. Dør fra grovkjøkken til bod er ikke mulig å lukke, dette er på grunn av store skjevheter inne på rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## TG 2 Mus

Det er påvist spor etter mus/gnagere under trappen ved varmtvannstanken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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



Spor etter mus/gnagere.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

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

#### Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke overflatene tåle vannbelastning.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skadet vinylbelegg. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv, laveste punkt på gulvet er midt på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom samt at det kan bli liggende vanndammer som ikke renner mot sluk.

Det er utetthet og stedvis løst gulvbelegg.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Sluk. Skadet vinylbelegg.



Eksempel på utettheter i vinylbelegg.



Eksempel på utettheter i våtromstapeten.



Badet.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra under trappen mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.

### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

En fuktkvote på 10,6 % er generelt innenfor det som anses som normalt for treverk og andre byggematerialer. Dette nivået av fuktighet er vanligvis ikke bekymringsfullt og indikerer at materialet er tørt nok til å unngå problemer som muggvekst og råte.

Selv om fuktighetsnivået er innenfor det normale området, må det gjøres ytterligere undersøkelser siden det er påvist råteskader i veggen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om årsaken til råteskader da det er i område med rør gjennomføringer.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastsette hvor fuktigheten kommer fra. Kostnadsestimatet er sammen med punkt "Generell" under bad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuktmåling.



Råteskadet trevirke.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke oppvaskmaskin på kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredning.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Jeg anbefaler at ventilatoren rengjøres.

## 1. ETASJE > GROV KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Grovkjøkkenet.

## 1. ETASJE > GROV KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har skadet deksel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren kan byttes ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

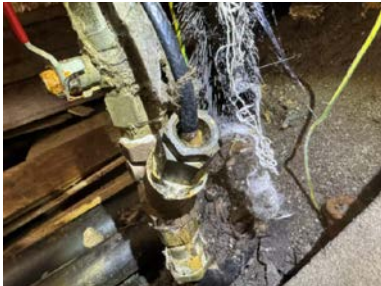
Det er påvist drypping fra inntaksrøret hvor varmekabel går inn.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Lekkasje på vannledningen i krypekjelleren.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Luftledningen for avløpssystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.



vakumventil under vasken på kjøkkenet.



vakumventil på badet.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Det er påvist rust på rørkobling på varmtvannstanken.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

#### Tiltak:

Utskifting av rørkoblinger: Rustne rørkoblinger må skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre korrosjon. Dette innebærer å fjerne de rustne koblingene og installere nye koblinger.

Etablering av tilfredsstillende avrenning: Det må installeres en tilfredsstillende avrenningsløsning for varmtvannstanken. Dette kan inkludere å legge til en avløpsslange eller et avløpsrør som leder eventuelt lekkasjevann til et sikkert sted, som en sluk eller et avløpssystem.

Utskifting av varmtvannstank: Siden varmtvannstanken er over 20 år gammel, bør den vurderes for utskifting. Eldre tanker har høyere risiko for feil og ineffektivitet, og en ny tank vil være mer energieffektiv og pålitelig.

#### Konsekvens:

Dersom tiltakene ikke iverksettes, kan det føre til flere problemer:

Vannlekkasjer: Rustne rørkoblinger kan føre til vannlekkasjer, som kan forårsake vannskader på omkringliggende bygningsdeler og øke risikoen for mugg- og råteskader.

Fuktskader: Manglende avrenning kan føre til opphopning av vann rundt varmtvannstanken, noe som kan forårsake fuktskader.

Redusert levetid og effektivitet: En gammel varmtvannstank er mindre energieffektiv og har høyere risiko for feil. Dette kan føre til økte energikostnader og behov for hyppigere reparasjoner.



Rust på rørkoblingen til varmtvannstanken.

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert på loftet.

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.

**1936 Byggeår.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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**

## 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, jmfør 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?

**Nei**

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

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

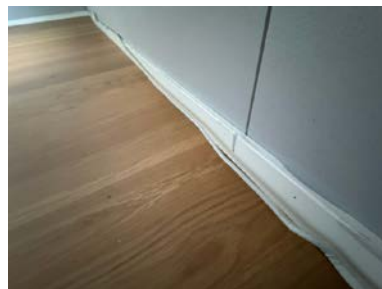
## Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sikringsskap



Eksempel på løs ledning.



Tegn til varmgang på ledning over en koblingsboks.

# Tilstandsrapport

## **Branntekniske forhold**

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

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

Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ja Røykvarslere er «utgått» på dato.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utgått på dato.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## **Fuktsikring og drenering**

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekultjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

Jeg har ikke påvist utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrengning til krypekjelleren.

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

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

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

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "krypekjeller" for mer info.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



ikke mulig å påvise utvendig fuksikring.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke mulig å inspisere alle deler av grunnmuren på grunn av snø som ligger mot boligen på baksiden.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til ytterligere skader på grunnmuren. Vann som trenger inn i sprekken kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekken og kan føre til ytterligere skader.

I forbindelse med utbygging av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.



Sprekk og skadet murpuss på grunnmuren.



Eksempel på sprekker i grunnmuren

## 1 TG 1U Terrengforhold

Eiendommen er snødekt på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

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

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



Mye snø på tomten på befaringsdagen.

## Oljetank

Det er påvist spor etter oljetank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er nedgravd oljetank.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

## Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Rørpropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spor etter oljetank



Dagtank.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Beskrivelse

Frittliggende garasje. Grunnmur av naturstein og betong, bindingsverkkonstruksjon med liggende kledning, taket er tekket med glatte metallplater.

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

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

1989

**Kommentar**

Stemplet plan og fasadetegning av Lenvik bygningsråd.

**Standard**

**Vedlikehold**

#### Beskrivelse

Frittliggende garasje. Grunnmur av betong, bindingsverkkonstruksjon med liggende kledning og glatte metallplater, taket er tekket med glatte metallplater.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m<sup>2</sup>/99 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 4 Soverom, Stue, 2 Kjøkken, Bad, 2 Gang, Vindfang, Bod

*Andre bygg:* Bod, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 57 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 350 000

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 2 100 000

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

1 350 000

## Konklusjon markedsverdi

1 350 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                               | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Langnesveien 34 ,9309 FINNSNES<br>81 m <sup>2</sup> 2009 2 sov      | 07-10-2020 | 1 000 000 | 1 000 000 |           | 1 000 000 | 12 346              |
| 2 Fagerfjellveien 450 ,9309 FINNSNES<br>103 m <sup>2</sup> 1970 3 sov | 11-04-2024 | 1 400 000 | 1 200 000 |           | 1 200 000 | 11 650              |

## Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                |     |        |
|--------------------------------|-----|--------|
| Kommunale avgifter og gebyrer. | Kr. | 10 586 |
|--------------------------------|-----|--------|

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>10 500</b> |
|----------------------------------------|------------|---------------|

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                  |     |           |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 500 000 |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|

|                                                                                                            |     |   |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|-----------|
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 200 000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|-----------|

|                                     |            |                  |
|-------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 300 000</b> |
|-------------------------------------|------------|------------------|

#### Bod

|                                                  |     |         |
|--------------------------------------------------|-----|---------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 240 000 |
|--------------------------------------------------|-----|---------|

|                                                                                                            |     |   |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|---------|
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 150 000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|---------|

|                                |            |               |
|--------------------------------|------------|---------------|
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b> | <b>Kr.</b> | <b>90 000</b> |
|--------------------------------|------------|---------------|

#### Garasje

|                                                  |     |         |
|--------------------------------------------------|-----|---------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 260 000 |
|--------------------------------------------------|-----|---------|

|                                                                                                            |     |   |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|---------|
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 130 000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|---------|

|                                    |            |                |
|------------------------------------|------------|----------------|
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b> | <b>Kr.</b> | <b>130 000</b> |
|------------------------------------|------------|----------------|

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 520 000</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. | 600 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 100 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 75                            |                             |                            | 75  | 12                              |
| Loft           | 24                            |                             |                            | 24  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>99</b>                     |                             |                            |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>99</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Vindfang, Grov kjøkken, Bod |                             |                            |
| Loft      | Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang                            |                             |                            |

### Kommentar

Oppmålt TBA er balkong fra stue og ved vindfanget.  
Takhøyden i 1. etasje er målt til ca 2,24 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger tegninger av fasader og 1. etasje men ikke for loftet.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:* Vinduene på soverommene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei.  
For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske. Her er en beskrivelse av de viktigste kravene:  
Brystningshøyde: Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn 1,0 meter over gulvet, med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. Dette kan inkludere fastmonterte benker eller lignende under vinduet som gjør det enkelt og trygt å komme opp til vinduet.  
Åpningsmekanisme: Vinduet må være lett å åpne uten å bruke verktøy, og være slik plassert at man ikke vil få problemer med å rømme gjennom det. I bygninger der barn kan oppholde seg, skal vinduet i mange tilfeller ha barnesikring. Det må være enkelt for en voksen person å frakoble barnesikringen for å oppnå full vindusåpning ved rømning.  
Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter

## Bod

| 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         |                               | 27                          |                            | 27  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>27</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>27</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Garasje

| 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         |                               | 30                          |                            | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>30</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>30</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## 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 | 91         | 8          |
| Bod      | 0          | 0          |
| Garasje  | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 26.2.2025 | Tom Christer Solli | Takstingeniør |
|           | Amelia Tomaszewska | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                   | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|------------------------|-------------------------|------------|
| 5530 SENJA | 24   | 4    |      | 0    | 19546.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Vassendveien 194

### Hjemmelshaver

Tomaszewska Amelia, Tomaszewska Edyta,  
Tomaszewska Helena, Tomaszewska Zuzanna

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Aspelund er ei bygd i Senja kommune i Troms og ligger på innlandet, ca. 8 km øst for Finnsnes. Det tidligere poststedet innbefattet blant annet grendene Fagernes, Finnfordeidet og Blomli rundt Finnfordvatnet, samt bebyggelsen frem til sørenden av Rossfjordvatnet. Samlet folketall ligger på rundt 600 innbyggere. Den tungt trafikkerte hovedveien mellom Finnsnes og Målselv, fylkesvei 855, går gjennom Aspelund. Fra Finnfordeidet går fylkesvei 8560 mot Rossfjord. Grunnet sin sentrale beliggenhet kan man se på Aspelund som en del av Finnsnes by, men stedet inngår ikke i tettstedbebyggelsen.

### Adkomstvei

Felles privat gårdsvei med avkjørsel til fylkesvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat felles vanntilførsel.

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

1921/900340-1/80 BESTEMMELSE OM VEG 01.11.1921. RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:24 BNR:3

1932/900255-1/80 ELEKTRISKE KRAFTLINJER 14.03.1932 Troms fylkes kraftforsyningsledningsnett. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/402637-1/80 BESTEMMELSE OM VANNRETT 30.12.1957 Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL

1978/4090-1/80 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. 14.08.1978 Vegvesenets betingelser vedtatt.

1984/3272-2/80 BESTEMMELSE OM VANNRETT. 20.06.1984 Rettighetshaver LENVIK KOMMUNE. Endring i dagboknr. 402637/57 m.v.

1986/10040-1/80 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 19.12.1986. Vegvesenets betingelser vedtatt.

1996/6629-2/80 BESTEMMELSE OM VEG. 31.12.1996 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:24 BNR:17 Bestemmelse om vann/kloakkledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2021 | Skifteoppgjør |

## Forsikring

| Selskap    | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------|----------|------|----------------|--------------|
| Storebrand |          |      |                |              |
| Kommentar  |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 18.06.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Meglerpakke   | 17.06.2025 |           | Gjennomgått | 14    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                                     |
|---------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | 21.04.2025 | Tilstandsrapporten er godkjent av Edyta Tomaszewska per e-post 13.04 kl 13.18 |
| 2       | 20.06.2025 | Rapporten er revidert etter mottak av revidert egenerklæring og meglerpakke.  |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ES1202>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                                                                              |
| Aktiv EM Finnsnes                                                   |                                                                              |
| Oppdragsnr.                                                         |                                                                              |
| 1901250130                                                          |                                                                              |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn                                                                |
| Malgorzata Wild                                                     | Edyta Tomaszewska                                                            |
| Gateadresse                                                         |                                                                              |
| Vassendveien 194                                                    |                                                                              |
| Poststed                                                            | Postnr                                                                       |
| FINNSNES                                                            | 9309                                                                         |
| Er det dødsbo?                                                      |                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                              |
| Avdødes navn                                                        |                                                                              |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                                                                              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                              |
| Hjemmelshavers navn                                                 | Edyta Tomaszewska,Zuzanna Tomaszewska,Amelia Tomaszewska ,Helena Tomaszewska |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                                                                              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                                                              |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                                                                              |
| År                                                                  | 2017                                                                         |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                                                                              |
| Antall år                                                           | 8                                                                            |
| Antall måneder                                                      | 0                                                                            |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                                                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                                                              |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                                                                              |
| Forsikringsselskap                                                  | Storebrand                                                                   |
| Polise/avtalnr.                                                     |                                                                              |

Document reference: 1901250130

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MW, ET

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250130

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

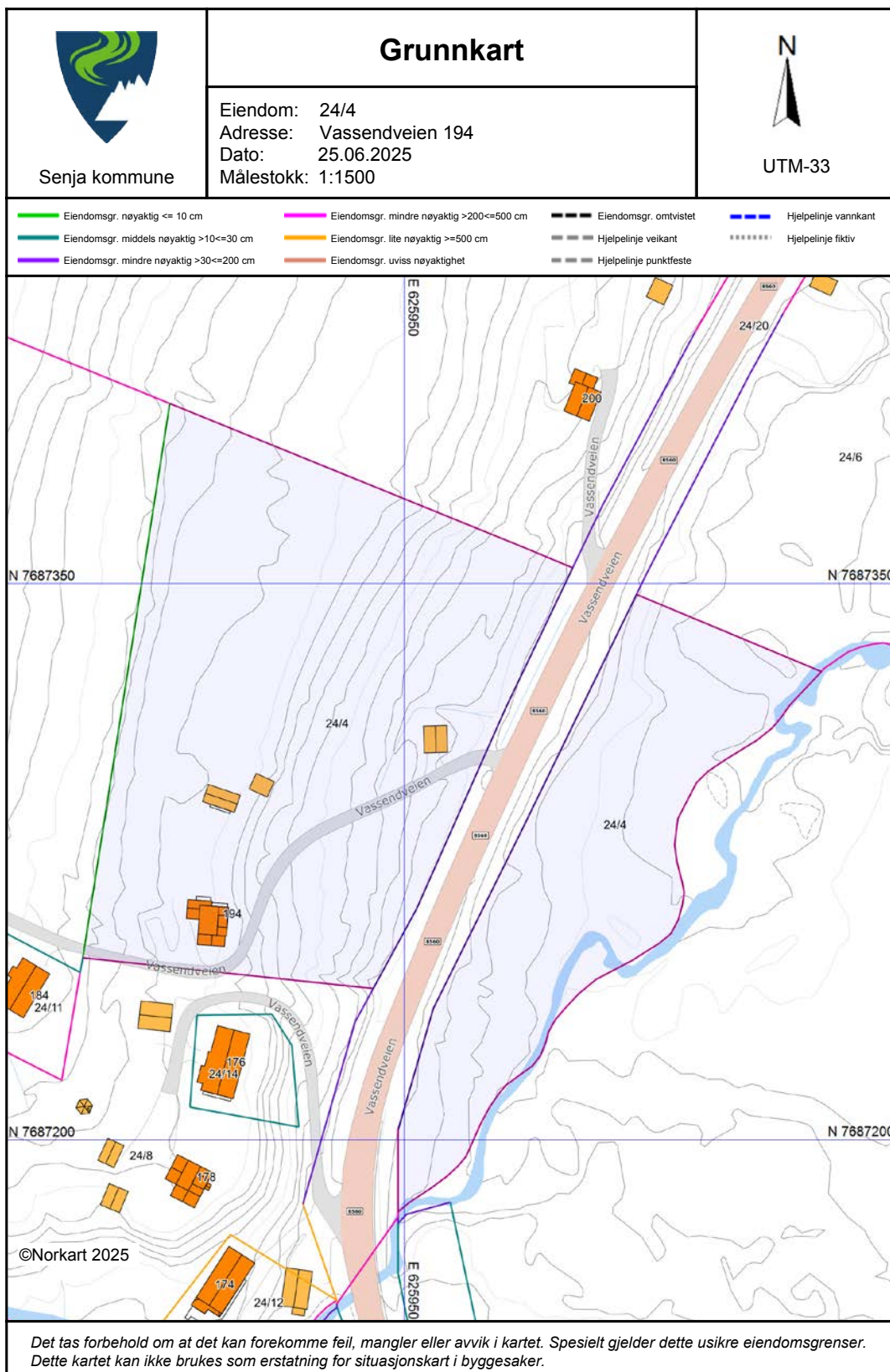
Document reference: 1901250130

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Malgorzata Wild | 1627585aefd95d5253e67<br>b040b56affcdf364676 | 18.06.2025<br>19:21:55 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Edyta Tomaszewska | 09ab6c85e811c96699d2b<br>864e03c0bff05447cec | 18.06.2025<br>08:45:32 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1901250130

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



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

**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

|                |               |                         |                                   |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Bruksnavn      | VASSHAUG ØVRE | Beregnet areal          | 19546.2                           |
| Etablert dato  | 01.11.1921    | Historisk oppgitt areal | 19830,2                           |
| Oppdatert dato | 20.12.2023    | Historisk arealkilde    | Areal hentet fra eiendomsbase (5) |
| Skyld          | 0.1           | Antall teiger           | 2                                 |
| Bruk av grunn  |               |                         |                                   |
| Arealmerknader |               |                         |                                   |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ 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<br>Forretningstype                          | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte             |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                            | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 24/4                              |
| Omnummerering<br>Omnummerering                            | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 24/4                              |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Oppmålingsforr. | 12.10.2010<br>26.10.2010 |                             |                           | 24/3, 24/4, 24/6, 24/8            |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning   | 29.01.2003               |                             |                           | 1931-24/19 (44000), 24/4 (-44000) |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                | 01.11.1921               |                             |                           | 24/3, 24/4                        |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerkna |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|-------------|
| Eiendomsteig | 7687278.87 | 625996.27 | 0 | Nei    | 6188.8     |             |
| Eiendomsteig | 7687327.64 | 625909.06 | 0 | Ja     | 13357.4    |             |

**Tinglyste eierforhold**

| Navn<br>ID                          | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                       | Status<br>Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| TOMASZEWSKA HELENA<br>F071217*****  | Hjemmelshaver (H)<br>1/8 | Fagerfjellveien 978<br>9309 9309 FINNSNES | Bosatt (B)         |
| TOMASZEWSKA ZUZANNA<br>F100407***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/8 | Fagerfjellveien 978<br>9309 9309 FINNSNES | Bosatt (B)         |
| TOMASZEWSKA AMELIA<br>F261108*****  | Hjemmelshaver (H)<br>1/8 | Fagerfjellveien 978<br>9309 9309 FINNSNES | Bosatt (B)         |
| TOMASZEWSKA EDYTA<br>F291184*****   | Hjemmelshaver (H)<br>5/8 | Fagerfjellveien 978<br>9309 9309 FINNSNES | Bosatt (B)         |

**Adresse**

**Vegadresse: Vassendveien 194**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |               |           |                 |
|------------|---------------|-----------|-----------------|
| Poststed   | 9309 FINNSNES | Kirkesogn | 11030101 Lenvik |
| Grunnkrets | 306 Fagernes  | Tettsted  |                 |

|           |            |  |  |
|-----------|------------|--|--|
| Valgkrets | 3 Finnsnes |  |  |
|-----------|------------|--|--|

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 191752082  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) |            |
| 2  | 191752082  | 1   | Tilbygg                             | Tatt i bruk (TB) | 06.01.1976 |
| 3  | 191752082  | 2   | Tilbygg                             | Tatt i bruk (TB) | 31.10.1979 |
| 4  | 191752082  | 3   | Tilbygg                             | Tatt i bruk (TB) | 01.02.1986 |
| 5  | 11562051   |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 29.09.1989 |
| 6  | 191752090  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |            |
| 7  | 300681918  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 01.01.2010 |

### 1: Bygning 191752082: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 84  |
| Sefrakminne      | Ja                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 84  |
| 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 | Vassendveien 194 | H0101    | 24/4    | 84  | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 12        | 0         | 12      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 72        | 0         | 72      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygningsendring 191752082-1: Tilbygg, Tatt i bruk 06.01.1976

#### Bygningsdata

|                  |                     |            |    |
|------------------|---------------------|------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig  | 28 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet  |    |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt | 28 |
| 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    | 06.01.1976 | 17.07.2008 |

### Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 24/4    | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H02    | 0           | 12        | 0         | 12      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 0           | 16        | 0         | 16      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygningsendring 191752082-2: Tilbygg, Tatt i bruk 31.10.1979

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 13  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 13  |
| 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    | 31.10.1979 | 17.07.2008 |

### Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 24/4    | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 13        | 0         | 13      | 0         | 0         | 0       |

### 4: Bygningsendring 191752082-3: Tilbygg, Tatt i bruk 01.02.1986

#### Bygningsdata

|               |           |           |    |
|---------------|-----------|-----------|----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 15 |
| Sefrakminne   | Nei       | BRA Annet |    |

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 15  |
| 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    | 01.02.1986 | 17.07.2008 |

#### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 24/4    | -   | -   | -   | -  | -              |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 15        | 0         | 15      | 0         | 0         | 0       |

#### 5: Bygning 11562051: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 29.09.1989

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 27  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 27  |
| 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   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 16.05.1989 | 16.05.1989 |
| Igangsettingstillatelse | 19.05.1989 | 19.05.1989 |
| Tatt i bruk             | 29.09.1989 | 29.09.1989 |

#### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 24/4    | -   | -   | -   | -  | -              |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 27        | 27      | 0         | 0         | 0       |

#### 6: Bygning 191752090: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 25  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 25  |
| 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 |         | -        | 24/4    | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 25        | 25      | 0         | 0         | 0       |

### 7: Bygning 300681918: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2010

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 01.01.2010 | 08.05.2018 |

### Bruksenheter

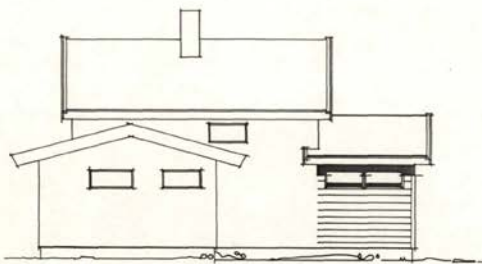
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 24/4    | -   | -   | -   | -  | -              |

LENVIK KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

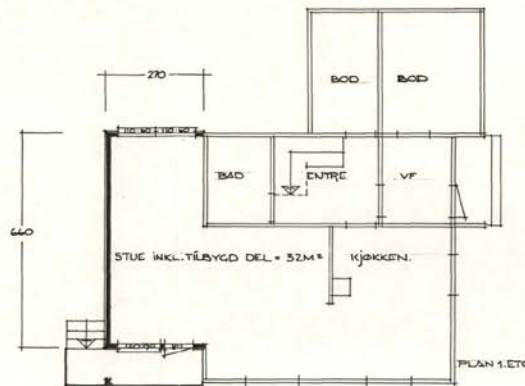
'83 DEC 20 -7 51

ARKIV NR. \_\_\_\_\_

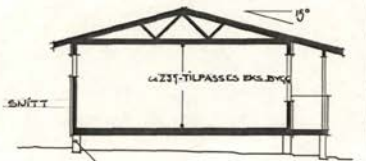
SAKS. \_\_\_\_\_



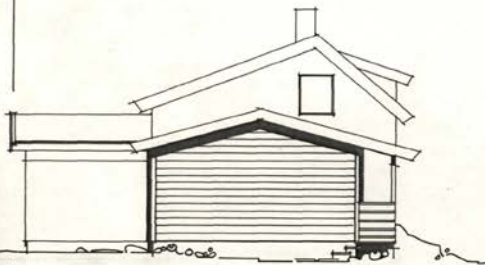
FASADE VEST



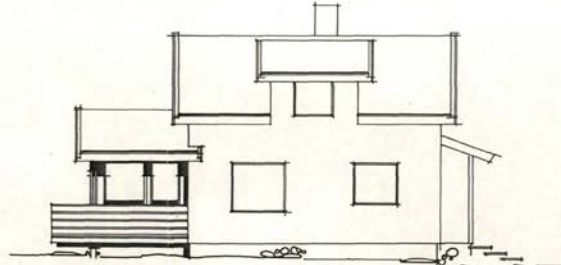
PLAN 1. ETG



FUNDAMENTERES I LIGNET MED  
EKS. BYGG. DIREKTE PÅ GRUNNEN



FASADE SØR



FASADE ØST

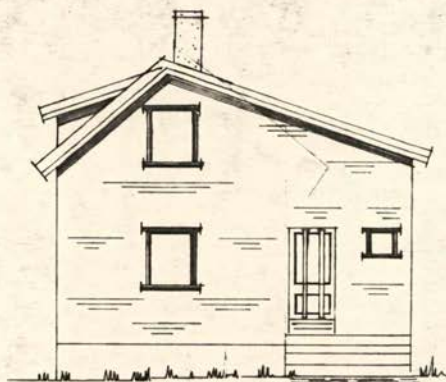
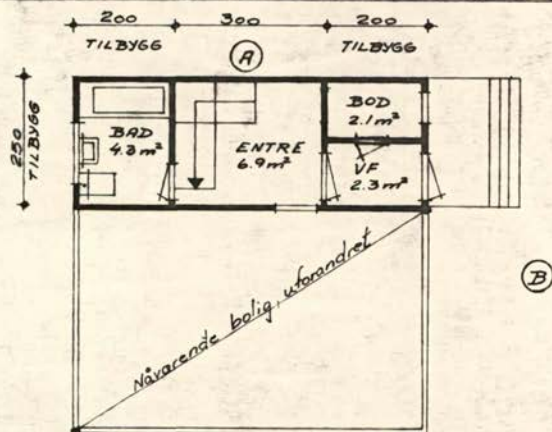
Godkjent i/merknader  
661/83 DEN 20/12 - 83  
LENVIK BYGGKONTOR  
B. Eimund  
SMA  
Forandring tillates ikke uten  
byggnadsetats godkjenning.

AREAL LOFT = 18,5 M² AREAL NY 1. ETG = 79 M²

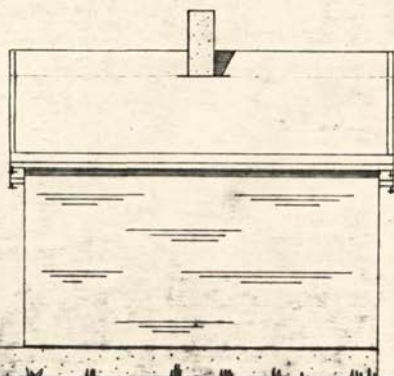
TILBYGG  
EKS. BYGG

BORCHY GABRIELSEN 9320 ASPELUND  
TILBYGG, BOLIG, NTO = 16,6 M²

17.11.83  
JAN-EVANG ROGSTAD



FASADE (B) MOT: SØR-ØST



FASADE (A) MOT: NORD-ØST

TILBYGG AV BOLIG M 1:100

Byggherre: Borgny M. Gabrielsen

9320 Aspeland.

Godkjent <sup>17</sup> ~~av~~ <sup>20.3.75</sup> Sak 169/75  
LEVIK BYGNINGSRÅD  
*Wille Nyman*  
bygningssjef  
Forandringer tillates ikke uten  
bygningssrådets godkjenning

Byggematerialer  
aksjeselskap  
Finnsnes

Tegn. 25.02-75. O.E.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                      |             |                |                                             |       |             |
|----------------------|-------------|----------------|---------------------------------------------|-------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |             | Matr.nr.       | G.nr.                                       | B.nr. | Parsell nr. |
| "Bakkemo" Aspedund   |             |                | 24                                          | 4     |             |
| Arbeidets art        | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |       |             |
| Tilbygg              | Boligbygg   | 15/1-75        | dato 20/3-75 sak 165/75                     |       |             |
| Byggherrens navn     | Adresse     |                | Telefon                                     |       |             |
| Borgny M. Gabrielsen | Aspedund    |                |                                             |       |             |
| Anmelderens navn     | Adresse     |                | Telefon                                     |       |             |
| Byggematerialer. A/S | Finnsrøys   |                |                                             |       |             |
| Ansvarshavendes navn | Adresse     |                | Telefon                                     |       |             |
|                      |             |                |                                             |       |             |

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

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

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

Friskluftsventil : bad/kuc mangler

Dette arbeid må være fullført innen

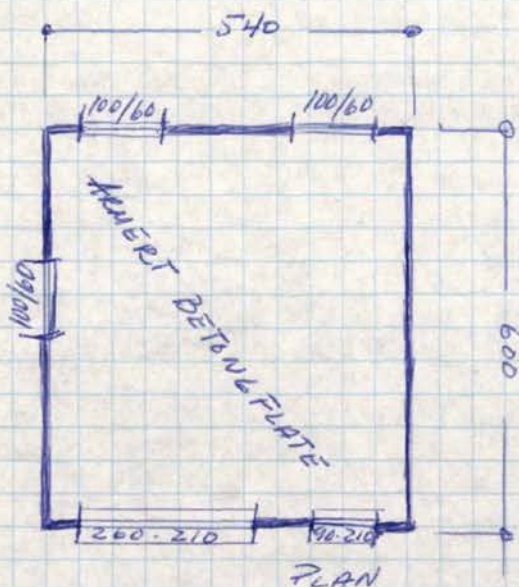
Finnsrøys den 6/1-76

Sendes:

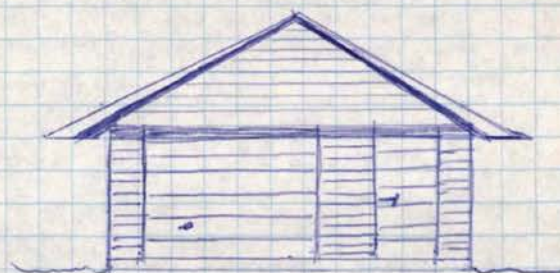
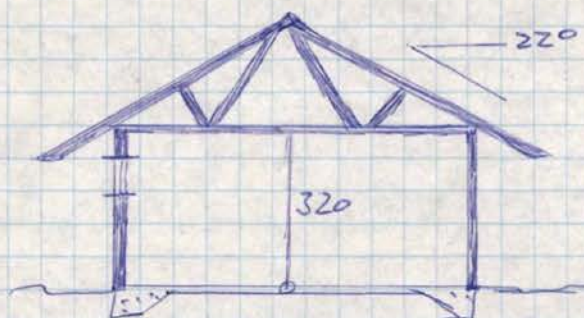
- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☐ ansvarshavende  
☐ byggeløyvemyndighet  
☐  
☐  
☐

LENVIK BYGNINGSRÅD

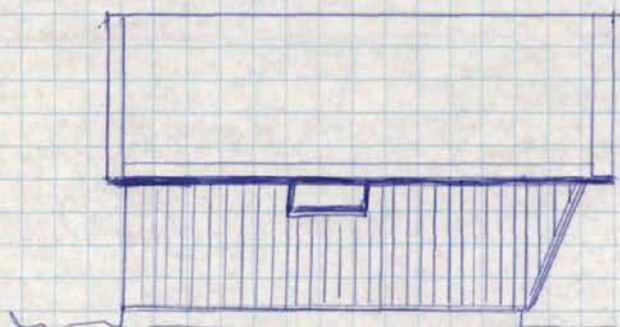
Terje Gundersen  
 Bygningssjef



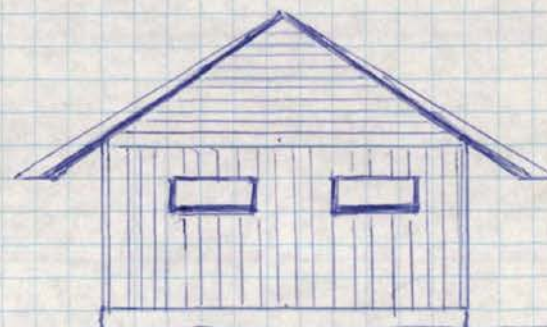
GODKJENT M/MERKNADER  
 SAK 134/89 DEN 12.5.89  
 LENVIK BYGNINGSRÅD  
*Frodis Thomsen*  
 B.M.  
 Forandringer tillåtes ikke uten  
 bygningsrådets godkjenning.



FASADE MOT SØR



VEST.



NORD

GARASJE 32,4 KUM.  
 BYGGERE. BORGM GABRIELSEN 9320 ASPELUND

(Kommune)

LENVIK

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Borgny Gabrielsen

9320 ASPELUND

Byggherre (navn, adresse)

Borgny Gabrielsen

9320 ASPELUND

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. |
|-------------------|------|------|---------|-------------|
| Aspelund          | 24   | 4    |         |             |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Deres søknad      | Dato<br>19.4.89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                   |
| Arbeidets art     | Nybygg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |                   |
| Byggets art       | Garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |                   |
| Behandling/vedtak | Lenvik bygningsråd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vedtak dato<br>12.5.89 | Saksnr.<br>134/89 |
| Merknader         | <p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p> <p>OK.</p> |                        |                   |

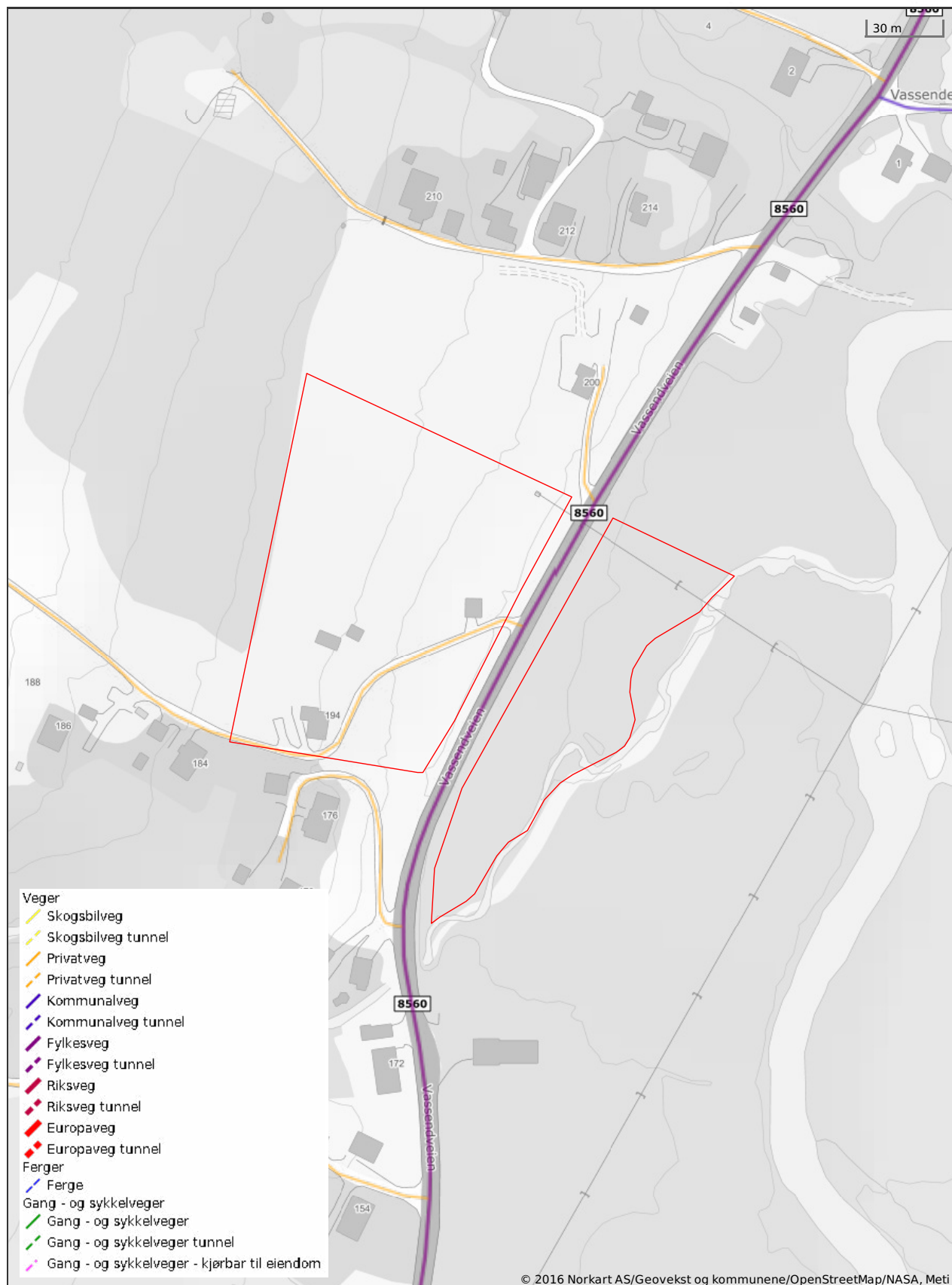
## UNDERSKRIFT

|               |                                                         |                                                    |
|---------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Sted          | Dato                                                    | Sign. / Stempel                                    |
| Finnsnes      | 16.11.90                                                | LENVIK BYGNINGSRÅD<br><i>[Signature]</i>           |
| KOPI<br>SENDT | <input checked="" type="checkbox"/> ansvars-<br>havende | Navn<br>Reidar Isaksen<br>Adresse<br>9320 ASPELUND |
|               | <input type="checkbox"/> andre                          | Navn<br>Adresse                                    |
|               |                                                         | Navn<br>Adresse                                    |
|               |                                                         | Navn<br>Adresse                                    |

K-blankett 5139 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

# Vegstatuskart for eiendom 5421 - 24/4//



Returneres til:

TINGLYST

Skjøte<sup>1)</sup>

31 12 1996

SORENSKRIVEREN  
I SENJADAGBOKNR. 6629

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fester. | Seksjonsnr. | Ideell andel  
                     Lenvik Huseby 24 17

|                                                                                                 |                                                          |                                                                                                |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn                                                      | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten                                                | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| Beskaffenhets:                                                                                  |                                                          |                                                                                                |                                                          |
| <input type="checkbox"/> 1 Bebygd                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd            |                                                                                                |                                                          |
| Bruk av grunn:                                                                                  |                                                          |                                                                                                |                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> B bolig- eiendom                                            | <input type="checkbox"/> F fritids- eiendom              | <input type="checkbox"/> V forretnings- kontor                                                 | <input type="checkbox"/> I industri                      |
| Type bolig:                                                                                     | <input type="checkbox"/> L landbruk                      | <input type="checkbox"/> K off. vei                                                            | <input type="checkbox"/> A annet                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> FB frittligg. enebolig                                      | <input type="checkbox"/> TB tomanns- bolig               | <input type="checkbox"/> RK rekkehus/ kjede                                                    | <input type="checkbox"/> BL blokk- leilighet             |
|                                                                                                 | <input type="checkbox"/> AN annet                        |                                                                                                |                                                          |

## 2. Kjøpesum

Kr                      Utlyst til salg på det frie marked  
☐ Ja ☒ Nei  
Omsetningstype:  
☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>Kr 5000,-  
Doknr: 6629 Tinglyst: 31.12.1996 Emb. 080  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. | Navn | Ideell andel  
04.11.1932 Kåre B. F. Danielson

## 5. Til

Fødselsnr./Org.nr. | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel  
06.02.1961 Frank Huseby ☒ Ja ☐ Nei6. Særskilte avtaler<sup>5)</sup>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  
Eiendommen Huseby 24/17 gis rett til å bruke 24/2 gårdsvei til riksveien. Rett til å har nedgravet vannledning tilkoblet 24/4 ledning og gjøre reparasjon av denne, samt avløp fra blomsteskille inn på 24/3



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Frank Huseby* | FRANK HUSEBY

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Utsteders underskrift <sup>7)</sup> | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Kåre Danielsen* | KÅRE DANIELSEN

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Trond Danielsen* | TROND DANIELSEN

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Bianca Hansen* | BIANCA HANSEN

Adresse

*Aspelund, 9300 FINNSNES*

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Ingerd Danielsen* | INGERD DANIELSEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Trond Danielsen* | TROND DANIELSEN

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Bianca Hansen* | BIANCA HANSEN

Adresse

*Aspelund, 9300 FINNSNES*



### Veirettsavtale

Borgny Gabrielsen Aspelund 9300 Finnsnes eier av eiendommen 24 - 4 i Lenvik og Frank Huseby Aspelund 9300 Finnsnes eier av tomt (parsell) 24 - 17 i Lenvik, har inngått følgende avtaler.

Parsellen 24/17 skal få veirett til hovedveien etter den nu brukte kjørevei som går over eiendommen 24/4 tilh. Borgny Gabrielsen.

Det betinger at eieren av parsellen 24/17 plikter å være med på alle reoperasjoner og vedlikehold av veien fra Dags dato og framover i tid, og i samarbeid med eieren av eiendommen.

### Vanntilknytningsavtale

Parsellen 24/17 med d.d. eier Frank Huseby skal få kople sin vannledning som skal være av dimensjon 3/4" tykkelse til vannledning som tilhører 24/4 Borgny Gabrielsen mot spes. avtale for tilknytning.

I tillegg betinger det også at eieren av parsellen er forpliktet til å være med på de reoperasjoner og vedlikehold som eventuelt måtte oppstå på den vannførende ledningen fra inntak oppe i Tverrelva og nedover til uttak.

Det gies ikke rom for vidrekopling til andre brukere på vannledningen til eier av parsellen 24/17.

Partene underskriver dette dokument og bekrefter avtaler som godtatt.

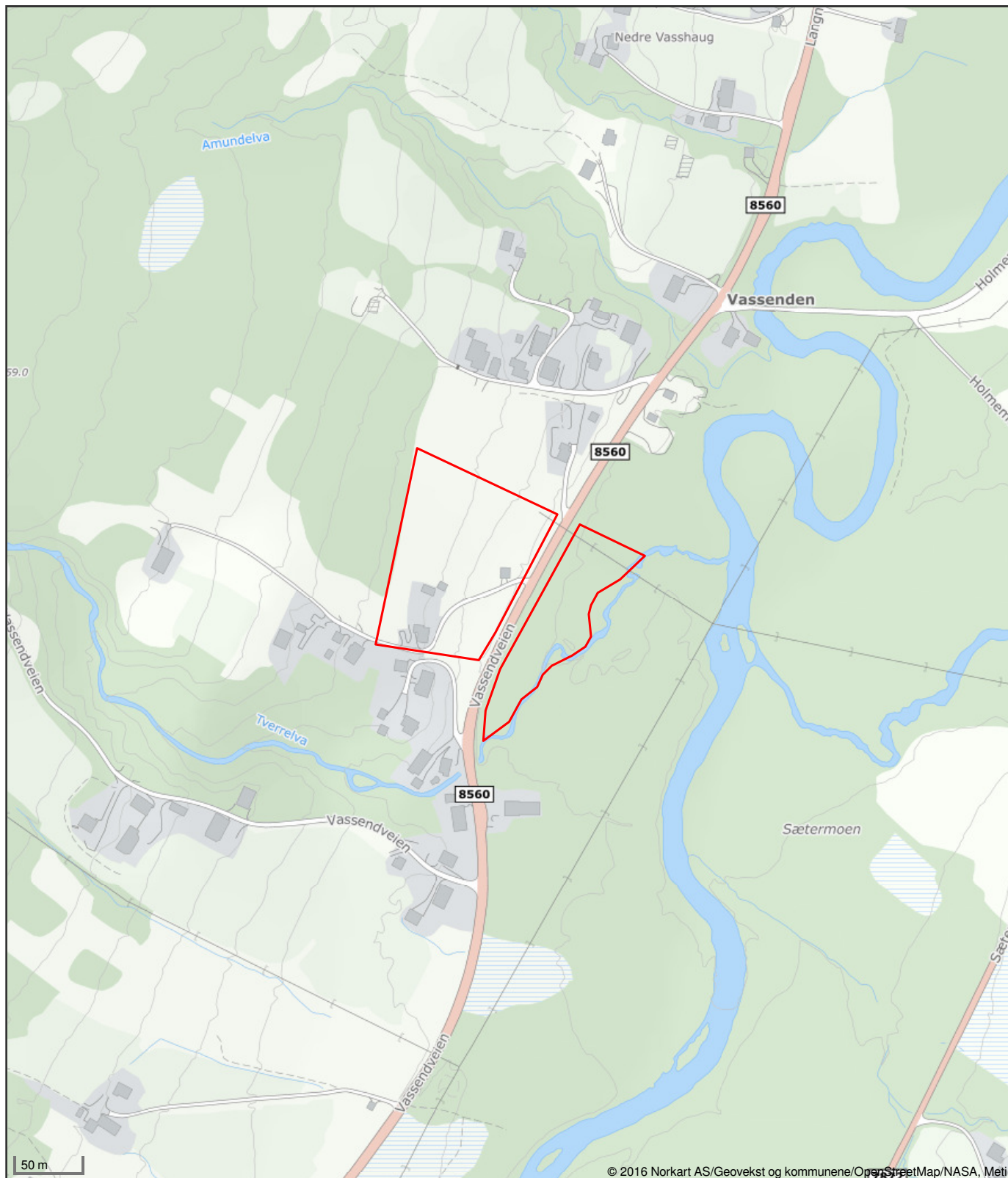
Aspelund den 06. des. 1996.

  
Borgny Gabrielsen

  
Frank Huseby



# Oversiktskart for eiendom 5530 - 24/4//



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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Vassendveien 194  
9309 FINNSNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristina Aastrøm**Telefon:** 915 34 351  
**E-post:** kristina.aastrom@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre