



aktiv.

Sætermoveien 140, 9309 FINNSNES

**Frittliggende enebolig på Aspelund  
med tre soverom og nærhet 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 2 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 69 750,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 169 750,-  
**Selger:** Daniel Andreassen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 115/115 kvm  
**Tomtstr.:** 1474.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 16, bnr. 21  
**Oppdragsnr.:** 1901250001

# Frittliggende enebolig på Aspelund med tre soverom og nærhet til utmark.

Boligen ligger fint til på Aspelund, med solgang og utmiddelbar nærhet til utmark. Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet tre soverom, bad og vaskerom. Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisegruppe med tilknytning til kjøkken, i bakkant av stuen er det et soverom. Veranda både med adkomst fra stue og terreng, samt veranda med adkomst fra inngangsparti og terreng. Hovedsoverommet i loftetasjen har overbygd veranda og eget walk-in. Boligen har gjennomgående lyse overflater, og oppleves som velholdt ut fra alder. Fra boligen er det omtrent 10 kilometer til Finnsnes sentrum, 5 kilometer til Finnfjordbotn med videregående skole. Til Rossfjord med barnehage, skole og matbutikk er det omtrent 14 kilometer.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	67
Budskjema .....	89

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 115 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 115 m<sup>2</sup>

TBA: 66 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vindfang, vaskerom og gang.

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> To soverom, bad og gang.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m<sup>2</sup>

2. etasje

6 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Det mangler vrider på ett vindu på soverom på loft. Dette betyr at vinduet ikke kan åpnes og det derfor ikke kan benyttes som rømningsvei. Rømningsveien må settes i stand slik at den kan brukes.

- Vinduet på soverom i første etasje tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1474.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har relativt flat til lettere skrånende terreng, og er bebygd med enebolig.

### Beliggenhet

Fin beliggenhet på Aspelund med gode solforhold og umiddelbar nærhet til utmark. Fra

boligen er det gang- og sykkelsti hele veien til Finnsnes sentrum, som er omtrent 10 kilometer unna, 5 kilometer til Finnfjordbotn med videregående skole. Til Rossfjord med barnehage, skole og matbutikk er det omtrent 14 kilometer.

### **Adkomst**

Eiendommen deler adkomst fra kommunal vei med nabo, veiretten er ikke tinglyst. Det anbefales å tinglyse en avtale for å sikre rettighet til adkomst.

### **Bygningssakkyndig**

Bratakst

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene. Ukjent byggegrunn. Etasjeskiller av trebjelkelag over krypekjeller. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Takkonstruksjon av plassbygd sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak. Takteking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Takrenner og beslag av metall. Malte trevinduer med to-lags glass. Malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Altan og trappekonstruksjon til altan ved vindfang av impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter. Altan med tilkomst fra stue med impregnert trevirke til bærende konstruksjon og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Altan på lotet med impregnert trevirke til bærende konstruksjon og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Elementpipe, peis med innsats og sotluke. Innvendig trapp av lakkert tretrapp. Innvendige dører av malte fyllingsdører.

### **Innhold**

Boligen går over to etasjer med stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vindfang, vaskerom og gang i første etasje. Loftsetasjen inneholder to soverom, bad og gang.

### **Standard**

Frittliggende enebolig over to etasjer, hvor boligen oppleves som velholdt sett ut fra alder. Stuen i første etasje er av god størrelse med plass til både sofagruppe og spisegruppe i tilknytning til kjøkken, i bakkant av stuen er det soverom benyttet som kontor. Fra stuen er det utgang til overbygd veranda med trapp til terreng, også ved inngangsparti er det veranda. Praktisk løsning med både toalettrom og vaskerom ved vindfang. Hoversoverommet i loftsetasjen har eget walk-in i tillegg til overbygd veranda.

Badet på loftet har fliser på gulv og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det fliser, og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar. Ventilering via naturlig ventilering. Vaskerommet i første etasje har malte veggplater på veggene, på gulvet er det vinylbelegg og i taket er det himlingsplater. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget.

### **Parkering**

Parkering på egen grunn.

### **Diverse**

- Det er funnet spor av mus/gnager på badet på loftet. Det er montert katteluke i døren, dette kan være en av årsakene til at det er påvist spor. Ytterligere undersøkelser må gjøres.
- 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.
- Det opplyses om at det ikke er stikkontakt på badet.
- Selger opplyser om at fronten på stekeovnen er montert.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedfyring og varmepumpe i stue, varmekabler på badet. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **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 2 100 000

**Kommunale avgifter**

Kr 15 980

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og slam.

**Formuesverdi primær**

Kr 490 832

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 963 329

**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 16, bruksnummer 21 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:

5530/16/21:

14.03.1932 - Dokumentnr: 900255 - Elektriske kraftlinjer

Troms fylkes kraftforsyningsledningsnett

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1969 - Dokumentnr: 2078 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1974 - Dokumentnr: 1610 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:16 Bnr:17

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1977 - Dokumentnr: 3030 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:16 Bnr:19

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1990 - Dokumentnr: 5312 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:16 Bnr:17

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2008 - Dokumentnr: 476546 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:16 Bnr:27

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2008 - Dokumentnr: 476546 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:16 Bnr:27

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2017 - Dokumentnr: 79674 - Jordskifte

Jordskiftesak 1900-2015-0034 Rossfjordvassdraget

Vedtekter for Rossfjordvassdragets grunneierlag

Bestemmelser om fiskerett i Rossfjordvassdraget

Overført fra: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32



Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1979 - Dokumentnr: 3981 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:16 Bnr:6

04.01.2019 - Dokumentnr: 18576 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1931 Gnr:16 Bnr:32

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 868590 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 828922 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:16 Bnr:21

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Megler har mottatt godkjente byggetegninger på boligen datert 13.11.1978, disse stemmer ikke med dagens bruk. Matbod er fjernet og vindfang utvidet, dør mellom vaskerom og kjøkken er tatt bort. Også lettvegg mellom kjøkken og stue er tatt bort. I loftsetasjen er bad utvidet mot gang, og bod ved hovedsoverom er tatt i bruk som walk-in. Megler har også mottatt ferdigattest på boligen, datert 22.02.1981.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.02.1981.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilkoblet privat septik og offentlig vann via private stikkledninger.

Eiendommen deler adkomst fra kommunal vei med nabo, veiretten er ikke tinglyst.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune, hvor det er avsatt 1 474m<sup>2</sup> til nåværende LNF-område.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Overtakelse

Etter nærmere avtale.

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift kr. 52.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 69 750

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.330,-. Totalt kr. 72.230,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kristina Aastrøm

Advokat MNA

kristina.aastrom@aktiv.no

Tlf: 915 34 351

Kristina Olise Nyvoll Hansen

Medhjelper

kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no

Tlf: 913 06 713

Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

Tlf: 400 01 134

**Salgsoppgavedato**

24.02.2025















ert Rudnik Fotojenester



ert Rudnik Fotojenester







Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Sætermoveien 140 , 9309 FINNSNES  
 SENJA kommune  
 # gnr. 16, bnr. 21

## Markedsverdi

**2 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.11.2024

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 20060-1762

Referansenummer: PL1182

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref:



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1979

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå. Taktekkingen var snødekket på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å vurdere. Takrenner og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Balkongdøren fra sten er fra 2007.

Det er tre altaner i boligen.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypekjeller. Etasjeskillet må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene, den er derfor vurdert som en krypekjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Jeg har funnet spor av mus/gnager på badet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har malte veggplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Eier opplyser om at han har lagt nye plater på veggene og lister. Tidligere salgsoppgave opplyser om at gulvet ble byttet i 2013 på grunn av skade. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen ved døren. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling men på grunn av tiliggende konstruksjoner var dette det mest egnede plassen.

Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverommet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn integrert.

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.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.

Røykvarslere og håndslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene. det er ikke mulig å påvise eventuell fuksikring mot disse. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong.

Fundamenteringen er tildekket metallplater.

Boligen ligger i et lettere skrånede terreng.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 100 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

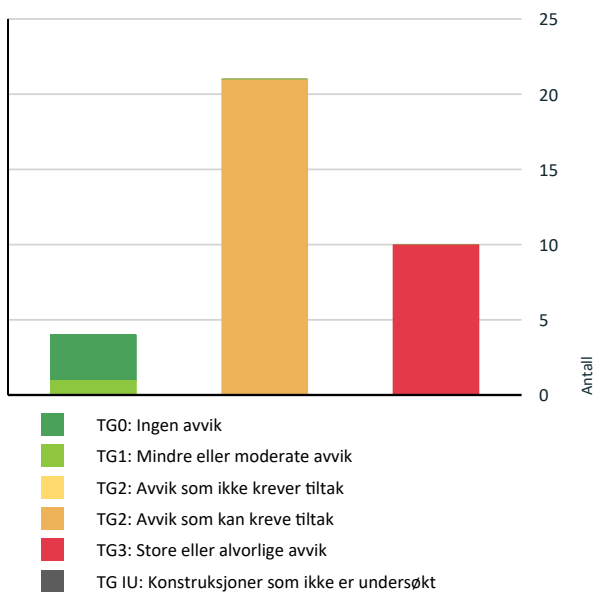
### Enebolig

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

Det er endret på romløsningene ved vaskerom/vindfang og fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken.

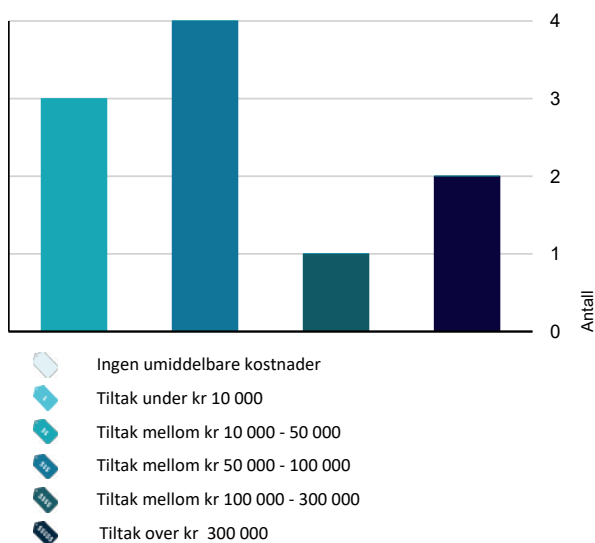
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstfullmektig Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Daniel Andreassen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Sætermoieien 14, 9309 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -2°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktdikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### 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 ser ut til av luftelyren står montert på undertaket/pappshingelen, det er ikke mulig å få en tett overgang på yttertaket ved denne løsningen.  
Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad.  
Det er påvist bulker i nedløpene.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.  
Det er ikke montert rekkverk.  
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Konstruksjonene har skjevheter.

Dragere er ikke skjøtet over søyle. Dette gjør at det vil oppleves vibrasjoner i altanen ved normal gange, som er en indikasjon på underdimensjonering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.  
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sotluke er plassert inne i skyvedørgarderoben.  
Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rommet har to sluker, det var kun mulig å inspisere sluken under badekaret da det er vanskelig å ta av sokkelen på dusjkabinettet.  
Det er ikke mulig å inspisere membranen ved sluken på grunn av fugemasse.  
Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet, membranen ser ut til å være løs rundt røret.  
Taket over badekaret er en del av våtsonen, det er ikke mulig å påvise bruk av membran i taket.



Kostnadsestimat: Over 300 000



##### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Det er ikke tettesjikt på veggene. Overflatene på veggene er ikke egnet til denne typen bruk. Sluk er plassert under utslagsvask.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring. 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.

Ved inspeksjon ved rørgjennomføringer er det påvist utettheter. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.  
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell fra døren til sluken med en oppbrett på belegget ved døren på ca 15mm.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.  
Rommet er ventilert med ventil i vindu. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuksikret.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det er påvist skader på innredning.  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet lekker vann fra sisternen. (lekkasjen går i toalettskålen slik at det er ikke risiko for skader)



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er påvist manglende klamring av rørene.  
Det er ikke stoppekran innvendig i boligen.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.  
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er påvist bruk av tape i rørsjøter og at avløpsrør er sklidd fra hverandre ved en skjøt.  
Det er påvist manglende klamring av rørene.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengtet under bygget og utenfor veggene må planeres slik at alt overflatevann ledes bort. På flate jord- eller fjelltomter bør terrengtet under bygget ligge høyere enn terrengtet utenfor, eventuelt kan det være drenerende tiltak ut fra gropen. Groper i terrengtet som kan samle vann, må ikke forekomme.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

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 takrennedløp. 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 > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det er ikke mulig å inspisere deler av takkonstruksjonen som er gjenbygget.

Det er påvist stedvis svertesopp.  
Gjennomføringer i undertaket ved pipe er utette.  
Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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 trevirket.

Vinduet til soverommet mangler håndtak.  
(Rømningsvei)  
Jeg anbefaler å smøre hengsler å låsemekanisme.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noe slitasje utover hva man kan forvente.  
Håndtaket til ytterdøren på vaskerommet har skadet håndtak.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist en del slitasje utover hva man kan forvente.

Det er påvist fuktskjolder på boden på loftet.  
Det gjenstår en del arbeid etter oppussing som listing og slikt.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Det er påvist høydeforskjell på ca 25 mm i stuen fra ytterveggen til ildstedet.

Det er påvist provisorisk understøtte av bjelkelaget, Ytterligere undersøkelser anbefales.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er ikke montert jorddekkning (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen. Jeg har gjort fuktmålinger i krypkjelleren. Resultat fuktmålingen er 21.8 Fuktquotemåling (vekt%). Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [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.

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

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

Taket over badekar er en del av våtsonen, det er benyttet uegnede materialer i våtsonen.

## ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist ujevnt fall og ikke tilstrekkelig fall ved sluken.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har løse hengsler.  
Badekaret mangler et håndtak og har skader på kontrollpanelet.  
Dusjkabinettet har skade på sokkelen.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er fliser på gulvet, det er påvist skader/løse fliser.  
Det integrerte kjøleskapet er ikke montert.  
Fronten til stekeovnen er løs.

---

**!** **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det mangler deksel framfor lysene.  
Det er påvist at ventilatoren har begrenset funksjon .

---

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Det er påvist tegn til innvendig kondensering på vinduer.

---

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.  
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

---

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

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.

---

**!** **Tomteforhold > Søylar og dragere** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er skader på betongdragere. Dette har ført til at armeringsjern er synlig og deler av dragere er slått løst.  
Terrenget har fall under boligen, det er tegn til fuktighet/vann ved det laveste punktet.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1979

### 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 gjennomføres ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimsler. Taktekkingen er inspirert fra bakkenivå. Taktekkingen var snødekket på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å vurdere.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensene av alderen på taktekkingen og undertaket er økt risiko for vanninntrengning til konstruksjonen. Vanninntrengning vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport



Takktekingen er snødekt.

## Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av 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 ser ut til av luftelyren står montert på undertaket/pappshingelen, det er ikke mulig å få en tett overgang på yttertaket ved denne løsningen. Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Det er påvist bulker i nedløpene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- 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.

Feil ved gjennomføring kan føre til vanninntrenging som fører til skader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Avvik i beslagløsningen ved luftelyre.



Snødekket tak, manglende snøfangere.



Manglende takstige på overbygget til trappen.



Bulk i takrenne.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen. 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 innfester av takrennedløp. 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

- Musesperre må etableres.

Jeg vil anbefale at kledningen males jevnlig for å redusere risiko for skader på kledningen. Å skifte ut deler av kledningsbord, omramminger og fasadelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.



Eksempel på spekk i kledningen.



Manglende musesperre.



Eksempel på råteskade.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det er ikke mulig å inspisere deler av takkonstruksjonen som er gjenbygget. Det er påvist stedvis svertesopp. Gjennomføringer i undertaket ved pipe er utette. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer. Jeg anbefaler å utbedre damppermen hvor den er punktert for å unngå at varm "inneluft" trenger opp på kaldloftet. Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.



Svertesopp.



Fuktmåling.



Punktering av damppermen.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

Vinduet til soverommet mangler håndtak. (Rømningsvei)  
Jeg anbefaler å smøre hengsler å låsemekanisme.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males. Ved unnlattelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå. Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

# Tilstandsrapport



Motfall på beslag.



Værslett karm.



Tegn til innvendig kondensering.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Balkongdøren fra sten er fra 2007.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noe slitasje utover hva man kan forvente. Håndtaket til ytterdøren på vaskerommet har skadet håndtak.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Jeg anbefaler å smøre hengsler og låsemekanisme på altandøren på soverommet da denne er noe treg.

# Tilstandsrapport



Tegn til innvendig kondensering.



Skader/slitasje utover hva man normalt kan forvente. Kloremærker etter katt.



Skader/slitasje utover hva man normalt kan forvente. Kloremærker etter katt.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er tre altaner i boligen.

Fra vindfanget er det altan og trappekonstruksjoner med impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

På loftet er det altan. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Dragere er ikke skjøtet over søyle. Dette gjør at det vil oppleves vibrasjoner i altanen ved normal gange, som er en indikasjon på underdimensjonering.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Det må monteres frostsikre og stabile fundamenter.

Underdimensjonering, feilkonstruksjon og skjevheter i dragere og bjelker kan føre til sammenbrudd i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Skjevheter i konstruksjonen.



Drageren er ikke skjøtet over søyle.



Manglende håndlist og rekkverk.



Eksempel på råteskadet rekkverk.

## INNVENDIG

### Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist en del slitasje utover hva man kan forvente.

Det er påvist fuktskjolder på boden på loftet.

Det gjenstår en del arbeid etter oppussing som listing og slikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater har bruksslitasje. Utskiftinger kan gjøres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fuktskjoldene på boden.

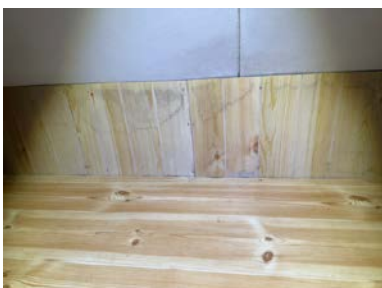
# Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje/skade som er utover hva man kan forvente.



Eksempel på slitasje/skade som er utover hva man kan forvente.



Fuktskjolder/ svertesopp på bod.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypekjeller. Etasjeskillet må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist høydeforskjell på ca 25 mm i stuen fra ytterveggen til ildstedet.

Det er påvist provisorisk understøtte av bjelkelaget, Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Konsekvens/tiltak

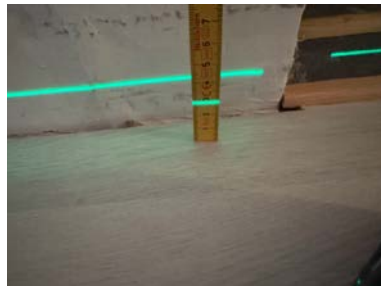
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter og provisoriske søyler er en indikasjon på underdimensjonering av etasjeskillet eller skjulte skader.

# Tilstandsrapport



Måling ved ytterveggen.



Måling ved ildstedet.



Provisorisk understøtte av bjelkelaget.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sotluke er plassert inne i skyvedørsgarderoben.

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

### Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

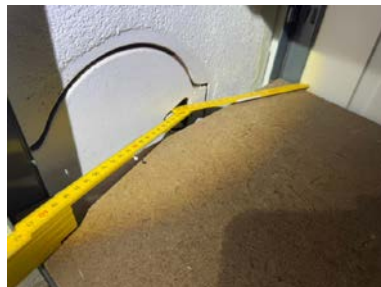
Luken har ikke tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Dette øker risiko for brannspredning ved pipebrann. Det var ikke mulig å inspisere sotluke på grunn av at det er montert en reol framfor luken. Det tas spesifikke forhold om funksjon/tilstand på denne.

Gjøre tiltak for å øke avstanden mot brennbart materiale fra sotluken å bytte ut ildfast stein i ovnen. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skade i ildstedet.



Ikke tilgjengelig sotluke, for liten avstand til brennbart materiale.

## Kryp Kjeller

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene, den er derfor vurdert som en krypekjeller.



# Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen.

Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren.

Resultat fuktmålingen er 21.8 Fuktqvotemåling (vekt%). Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

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

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.

Det må monteres jorddekking i krypekjeller samt redusere vanntilgangen til krypekjeller. 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.

Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller og utforede vegger over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker. Det må gjøres jevnlig kontroll av krypekjelleren.



Svertesopp



Fuktig klima.



Terrengforhold.



Fuktmåling i lekter i krypekjelleren.

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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



Manglende håndlist.

## TG 2 Innvendige dører

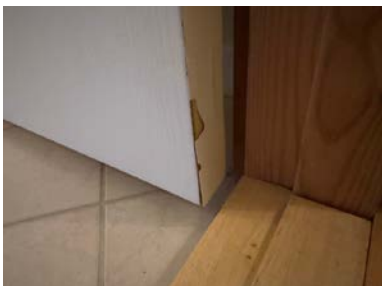
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Skade på dør.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Jeg har funnet spor av mus/gnager på badet.

Det er montert katteluke i døren, dette kan være en av årsakene til at det påvist spor etter mus. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

### 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 forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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 under badekar på loftet.



Spor etter mus/gnagere under badekar på loftet.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### LOFT > BAD

#### IG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Taket over badekar er en del av våtsonen, det er benyttet uegnede materialer i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket, men dører og vinduers levetid kan bli redusert i forhold til normal funksjonstid med dagens løsninger. Ved å utsette taket for vann er det stor risiko for at det kan oppstå vannskader.

# Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen, taket har uegnede overflater over badekar.

## LOFT > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 16 fra døren til sluken. Det var kun mulig å inspisere sluken under badekaret, målingene er tatt til denne sluken.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist ujevnt fall og ikke tilstrekkelig fall ved sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk. Selv om fallforholdene ikke er innenfor de kravene som var både når boligen ble bygget og når badet ble pusset opp vil det ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.



Riss i flisfuge.

## LOFT > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

Rommet har to sluker, det var kun mulig å inspisere sluken under badekaret da det er vanskelig å ta av sokkelen på dusjkabinettet.

Det er ikke mulig å inspisere membranen ved sluken på grunn av fugemasse.

Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet, membranen ser ut til å være løs rundt røret.

Taket over badekaret er en del av våtsonen, det er ikke mulig å påvise bruk av membran i taket.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende membran/mansjett gir risiko for fuktskader i skjulte deler av konstruksjonen. Gulv og vegger må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimatet er satt til oppgradering av våtrommet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer, løs membran fra røret.



Ikke mulig å ta av sokkelen på dusjkabinettet.



Ikke mulig å se membran ved sluken på grunn av fugemasse.

## LOFT > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

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

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har løse hengsler.

Badekaret mangler et håndtak og har skader på kontrollpanelet.

Dusjkabinettet har skade på sokkelen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner er skjulte vannskader ved en eventuell lekkasje.

# Tilstandsrapport



Det er ikke mulig å påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



Kosmetisk skade på dusjkabinettet.



Skade på display til badekaret.

## LOFT > BAD

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.



Naturlig ventilasjon.

## LOFT > BAD

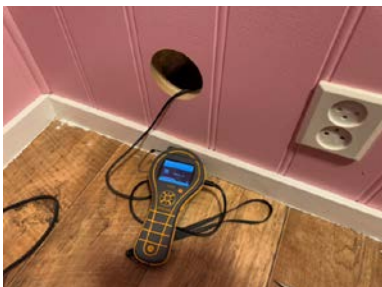
### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverommet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

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



Fuktmåling mot dusjkabinettet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet har malte veggplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Eier opplyser om at han har lagt nye plater på veggene og lister. Tidligere salgsoppgave opplyser om at gulvet ble byttet i 2013 på grunn av skade. 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. Det er ikke tettesjikt på veggene. Overflatene på veggene er ikke egnet til denne typen bruk. Sluk er plassert under utslagsvask.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring. 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.

Ved inspeksjon ved rørgjennomføringer er det påvist utettheter. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er målt ca 9 mm høydeforskjell fra døren til sluken med en oppbrett på belegget ved døren på ca 15mm.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen. Rommet er ventilert med ventil i vindu. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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.

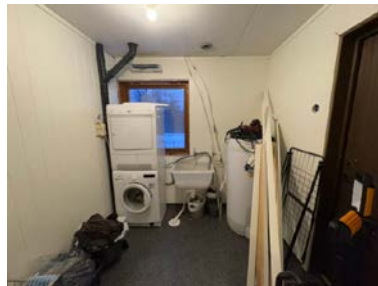
Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



Sluk.



Manglende tettesjikt ved utslagsvask, vindu i våtsonen.



Utette rørgjennomføringer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen ved døren. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling men på grunn av tilleggde konstruksjoner var dette det mest egnede plassen.

Årstall: 2024

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



Fuktmåling.



Fuktmåling i svill.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn integrert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



# Tilstandsrapport

Det er fliser på gulvet, det er påvist skader/løse fliser.  
Det integrerte kjøleskapet er ikke montert.  
Fronten til stekeovnen er løs.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøleskapet er ikke montert.



Eksempel på skadet flis på kjøkkenet.



Skade på benkeplaten.



Fronten på stekeovn.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel framfor lysene.

Det er påvist at ventilatoren har begrenset funksjon .

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten tilstrekkelig avtrekk kan fett, røyk og lukt fra matlagingen hope seg opp i kjøkkenet.



Manglende deksel framfor lysene.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet lekker vann fra sisternen. (lekkasjen går i toalettskålen slik at det er ikke risiko for skader)

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Skader i rommet må utbedres.

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke innklimaet negativt.

Lekkasje fra sisternen øker vannforbruket. Det må gjennomføres service/vedlikehold på toalettet slik at lekkasjen stoppes. Som ytterste konsekvens må toalettet skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Merker i toalettskålen etter lekkasje på sisternen.



skader i servantskap.



Skader på servantskap og vegg.



Boligens avtrekksvifte er frakoblet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Det er påvist manglende klamring av rørene.  
Det er ikke stoppekran innvendig i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

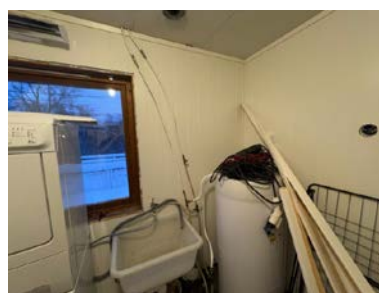
- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må monteres innvendig stoppekran som er plassert før første avstikker på vannledningen.  
Uten innvendig stoppekran kan det være vanskelig å stenge av vannet i tilfelle en lekkasje eller rørbrudd, noe som kan resultere i store vannskader.  
Uten riktig klamring kan vannrørene bevege seg, noe som kan føre til lekkasjer ved skjøter og koblinger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Stoppekranen er plassert utvendig under boligen.



Ufagmessig utførelse av vannrørene, manglende klamring.

## **TG 3** Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er påvist bruk av tape i rørsjøter og at avløpsrør er sklidd fra hverandre ved en skjøt.  
Det er påvist manglende klamring av rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

Uten riktig klamring kan avløpsrørene bevege seg, noe som kan føre til lekkasjer ved skjøter og koblinger.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lekkasjen og klamringen av avløpsrørene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Løst avløp, tegn etter lekkasje.



Tapet rørskjøter.



Eksempel på manglende klamring av rør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.



Tegn til innvendig kondensering på vindu.

## TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe.

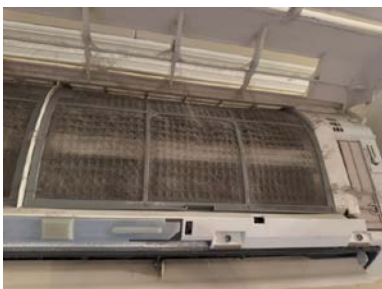
### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Varmepumpe.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

### Inntak og sikringskap

3. 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 åpen koblingsboks, løs ledning, manglende tildekning over sikring, løs lampe og er utført arbeid 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

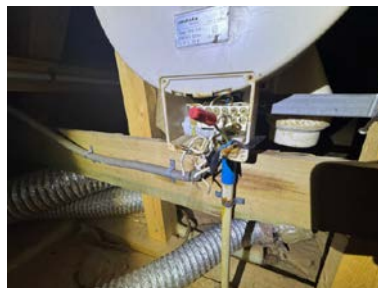
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

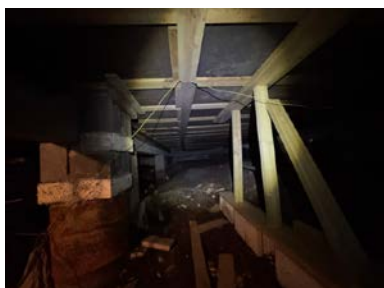
# Tilstandsrapport



sikringskapet.



Koblingsboks på loftet.



Løs jordingsledning.



Løst utelys.

## **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 forenklete 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



Håndslukker.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene. det er ikke mulig å påvise eventuell fuktsikring mot disse. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Jeg anbefaler at det gjøres tiltak for å sikre konstruksjonen mot eventuelle skader.

Tiltakene vil være en kombinasjon med tiltak fra punkt "krypekjeller" og "terreng" samt at det etableres utvendig fuktsikring.

Avvik ved fuktsikring og drenering fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.



Utvendige metallplater.

### **TG 2** Søyler og dragere

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong. Fundamenteringen er tildekket metallplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på betongdragere. Dette har ført til at armeringsjern er synlig og deler av dragere er slått løst.

Terreng har fall under boligen, det er tegn til fuktighet/vann ved det laveste punktet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på betongdrageren kan redusere dens bæreevne. Skader kan eksponere armeringsjernet for fuktighet og luft, noe som kan føre til korrosjon. Dette svekker betongens styrke ytterligere.



Skadet betongdrager.

## TG 3 Terrenforhold

Boligen ligger i et lettere skrånede terreng.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrenget under bygget og utenfor veggene må planeres slik at alt overflatevann ledes bort. På flate jord- eller fjelltomter bør terrenget under bygget ligge høyere enn terrenget utenfor, eventuelt kan det være drenerende tiltak ut fra gropen. Groper i terrenget som kan samle vann, må ikke forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Utvendige terrenforhold.



Lavere terreng under boligen en utenfor boligen.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m<sup>2</sup>/115 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, Vindfang, Vaskerom, 2 Gang, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 850 000

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

2 100 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 100 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fagerfjellveien 246 ,9309 FINNSNES 81 m <sup>2</sup> 1937 2 sov	25-09-2023	1 500 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>24 691</b>
2 Vassendveien 124 ,9309 FINNSNES 94 m <sup>2</sup> 1975 3 sov	18-11-2024	1 750 000	<b>1 925 000</b>		1 925 000	<b>20 479</b>
3 Finnfjordveien 178 ,9309 FINNSNES 136 m <sup>2</sup> 1957 5 sov	24-11-2024	1 850 000	<b>2 350 000</b>		2 350 000	<b>17 279</b>
4 Vassendveien 115 ,9309 FINNSNES 134 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	07-04-2021	1 750 000	<b>1 860 000</b>		1 860 000	<b>13 881</b>
5 Langnesveien 34 ,9309 FINNSNES 81 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	07-10-2020	1 000 000	<b>1 000 000</b>		1 000 000	<b>12 346</b>
6 Sætermoieien 54 ,9309 FINNSNES 168 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	02-03-2022	1 900 000	<b>2 050 000</b>		2 050 000	<b>12 202</b>
7 Fagerfjellveien 450 ,9309 FINNSNES 103 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	11-04-2024	1 400 000	<b>1 200 000</b>		1 200 000	<b>11 650</b>

#### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	10 241
--------------------------------	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>
--	------------	---------------

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
--	-----	---	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</b>
-------------------------------------	------------	------------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 450 000</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.	400 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</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>2 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75			75	60
Loft	40			40	6
<b>SUM</b>	<b>115</b>				<b>66</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Toalettrom , Vindfang , Vaskerom , Gang		
Loft	Soverom , Soverom 2, Bad , Gang		

### Kommentar

Loftet har to boder som ikke er måleverdig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er endret på romløsningene ved vaskerom/vindfang og fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedringer av avvik som Det Lokale Eitilsyn har påpekt på el-kontrollen.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det mangler vrider på ett vindu på soverom på loft. Dette betyr at vinduet ikke kan åpnes og det derfor ikke kan benyttes som rømningsvei. Rømningsveien må settes i stand slik at den kan brukes.  
Vinduet på soverommet i 1. etasje er tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei.

## 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

Sætermoieien 140 , 9309 FINNSNES  
Gnr 16 - Bnr 21  
5530 SENJA

BRATAKST AS  
Bjørelvnesveien 379  
9307 FINNSNES



	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	115	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2024	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Daniel Andreassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	16	21		0	1474.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sætermoieien 140

### Hjemmelshaver

Andreassen Daniel

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Tidligere salgsoppgave opplyser om at boligen ble tilknyttet kommunal vannforsyning i 2012, dette fremkommer ikke på informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen samt kommunale gebyrer fakturert på eiendommen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg, septiktanken ble byttet i 2013 av Karlsen Maskin Kilde: tidligere salgsoppgave. Anlegget er kontrollert av Senja Kommune den 14.10.24 med rapportdato 23.10.24: som opplyser "Avløpsanlegget på eiendommen har ingen feil og mangler som medfører oppfølging fra vår side. Anlegget godkjennes frem til neste tilsyn gjennomføres."

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Dette betyr at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonssøkes og godkjennes.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger skaderapport fra 2013. Det var skade på gulv på vaskerommet og i deler av gangen som følge av skadet septiktank. Dette er ifølge tidligere salgsoppgave utbedret.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 520 000	2015

## Forsikring

<b>Selskap</b> Sparebank 1 Nord-Norge	<b>Avtalenr</b> 13144536	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.11.2024		Gjennomgått	25	Nei
Egenerklæringsskjema	26.11.2024	Eier opplyser at det ikke foreligger tidligere skaderapporter/tilstandsvurderinger, dette var framlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått	5	Nei



# 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.
- 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. Straktiltak 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 Rapport sammendrag 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.

## PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/PL1182>

## 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

<b>Meglerfirma</b>	
Advokathuset Nord AS	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1-0147/24	
<b>Selger 1 navn</b>	
Daniel Andreassen	
<b>Gateadresse</b>	
Sætermoveien 140	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FINNSNES	9309
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1 Nord-Norge
Polise/avtalnr.	13144536

Document reference: 1-0147/24

## 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: DA

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vaskerom - Nye plater og lister

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Senja kommune har hatt kontroll, ingen feil.
Arbeid utført av	Senja Kommune

Filer

[Kontrollrapport \(2\).pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Legger ved utbedrings papirer når jeg får de.
-------------	---

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	Nei
------	-----

- 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

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Andreassen	48f2a25f9f8985d9819092a ff8fb1e8a740ef7d5	26.11.2024 08:34:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0147/24

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



Senja kommune

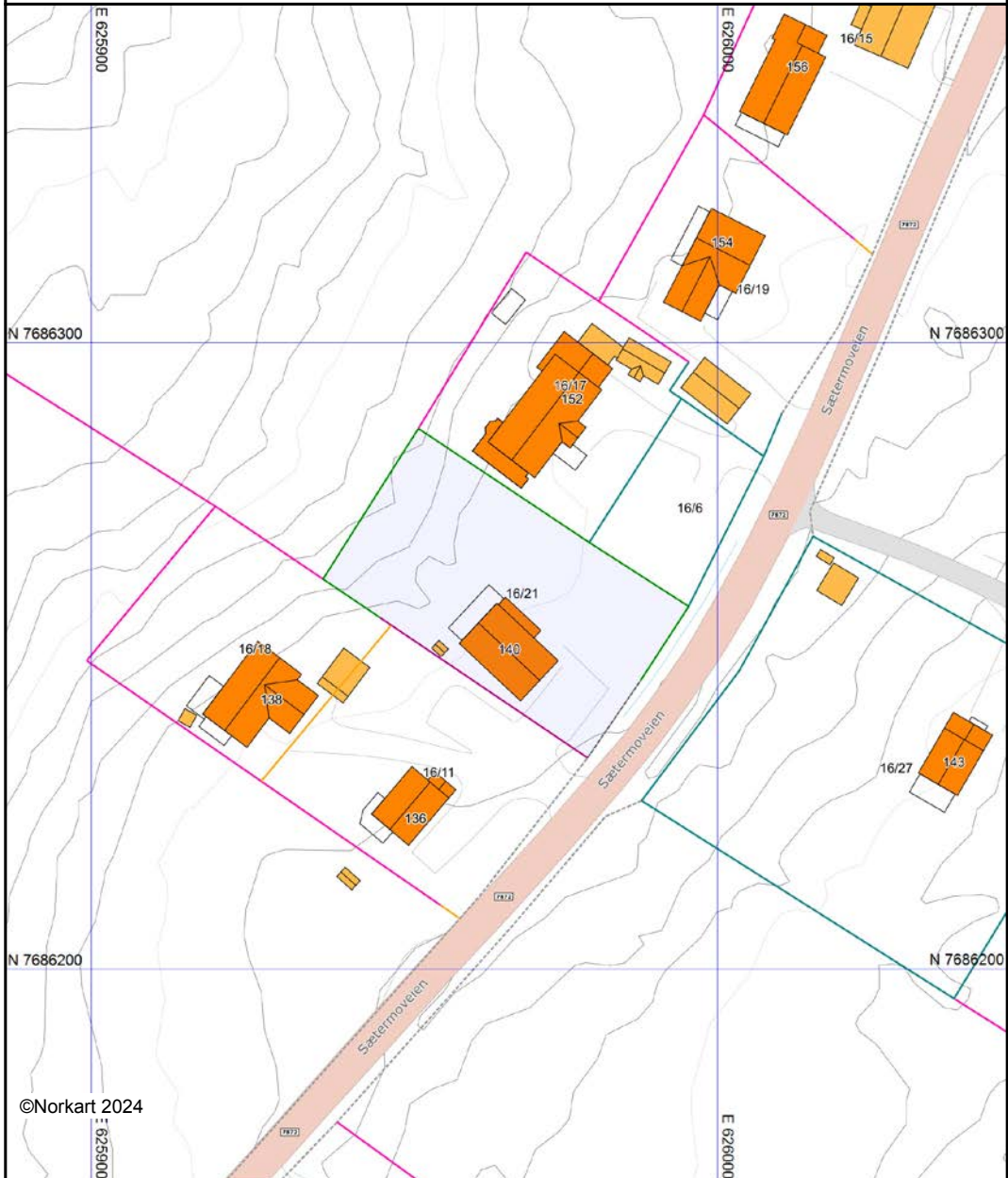
# Grunnkart

Eiendom: 16/21  
Adresse: Sætermoveien 140  
Dato: 22.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLTUN	Beregnet areal	1474.4
Etablert dato	02.07.1979	Historisk oppgitt areal	602,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	16/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/21
Sammenslåing Sammenslåing	04.01.2019 04.01.2019	ESA 2018/3748	Tinglyst 04.01.2019	1931-16/32 (-876), 16/21 (876)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.08.2018 17.08.2018	ESA 2018/2537		16/6, 16/17, 16/18, 16/21, 16/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.08.2018 17.08.2018	ESA 2018/2537	Tinglyst 17.08.2018	1931-16/32 (876), 16/6 (-875,9) 16/17, 16/18, 16/21, 16/29
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	07.12.2012 07.12.2012			16/29 (11283,7) 1931-Mnrmangler, 1931-Mnrvannmangler, 1931-16/10, 1931-16/25, 15/24, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/9, 16/11, 16/12, 16/14, 16/15, 16/16, 16/19, 16/20, 16/21, 16/24, 16/27, 16/28, 17/11
Skylddeling Skylddeling	02.07.1979			16/6, 16/21

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7686251.29	625967.67	0	Ja	1474.4	Hjelpelinje vegkant (VE)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN DANIEL F081192*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sætermoveien 140 9309 9309 FINNSNES	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Sætermoveien 140

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9309 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	306 Fagernes	Tettsted	

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191753062		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.02.1981

### 1: Bygning 191753062: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.02.1981

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	20.02.1981	18.07.2008

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sætermoveien 140	H0101	16/21	124	0	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætermoveien 140, 9309 FINNSNES								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

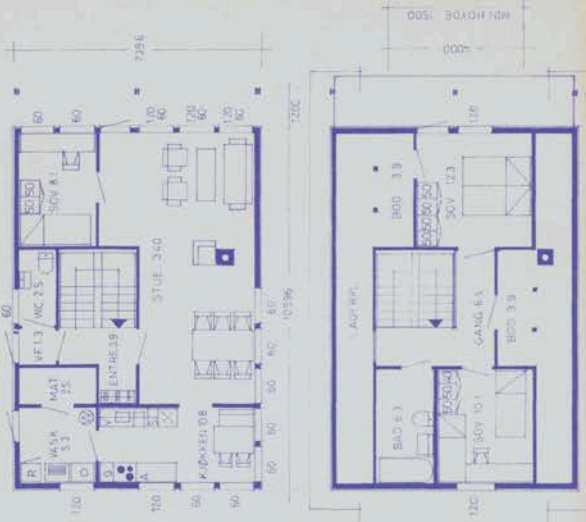
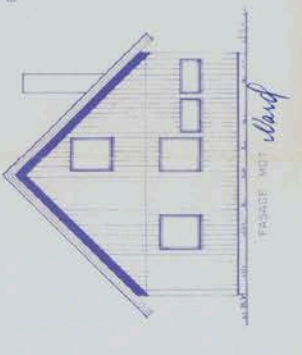
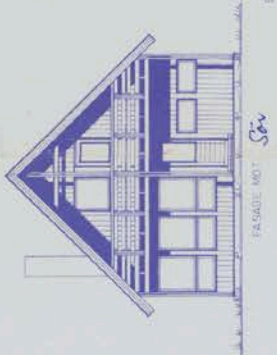
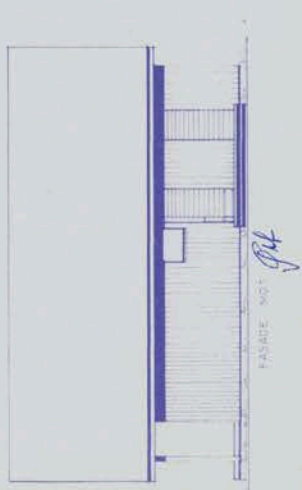
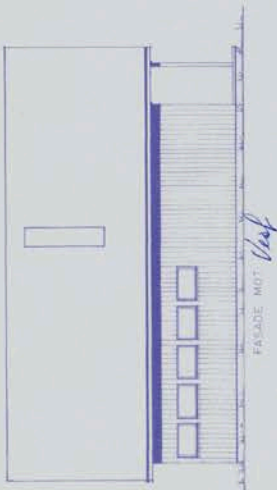
## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

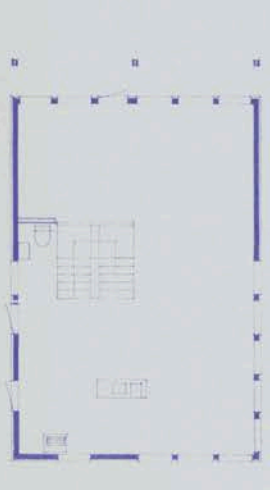
Id	367
Navn	Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf">https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf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

---

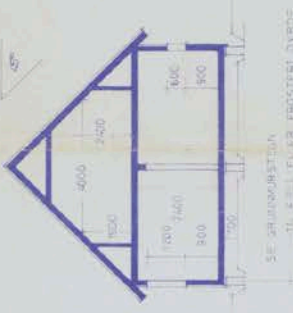
**Delarealer**      **Delareal** 1 474 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** LNF-område,Nåværende



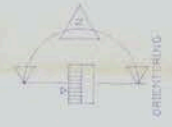
NORMALVARIANT



AKTUELL VARIANT



SE GRUNNDRIFTEIN  
-TIL 4. SILL. ETVER. PROSJEKT ØYRE



ORIENTERING

GODKJENT M/MERKNADER  
SAK 70/78 DEN 19.11.78  
LENVIK BYGNINGSRÅD  
*Emil Jørgensen*  
BEN.  
Forandringer tillates ikke uten  
byggningsrådets godkjenning.

SERIE 6 PREBO 6114  
MUSEERENS REG. UR 241-16

PROSJEKT: *Torshovs Hus*  
BYGNINGSRÅD: 19320 *Vegeland*

BYGNINGSRÅD: 19320  
MÅ: 1 Lide  
GATE: 2-5-11-77

PREBO GRUPPEN AS  
T.F. 302 04 100 - 3001 HANSTAD

TEGNERE: arkitekt Erik Holm, ingeniør Arvid Bergheim, ved utvalgte av arkitekt-kontor PREBO ASK, møbelsnekker

**FERDIGATTEST**

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på innviklende papir

Arbeidsted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Aspelund		16/11		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bolig	27/2-78	13/11-78	769/78
Byggherre		Adresse	Tit.	
Tonny HANSEN		9320 Aspelund		
Anmelder		Adresse	Tit.	
Villabo		Finnsnes		
Ansvarshavende		Adresse	Tit.	
Peder Johansen		" -		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Det er tidligere ictskrevet brukstillatelse  
den 10/1-70

Sted og dato	Stempel
Finnsnes   27/2-78	LENVIK BYGNINGSRÅD 1978   [Signature]
	Underskrift

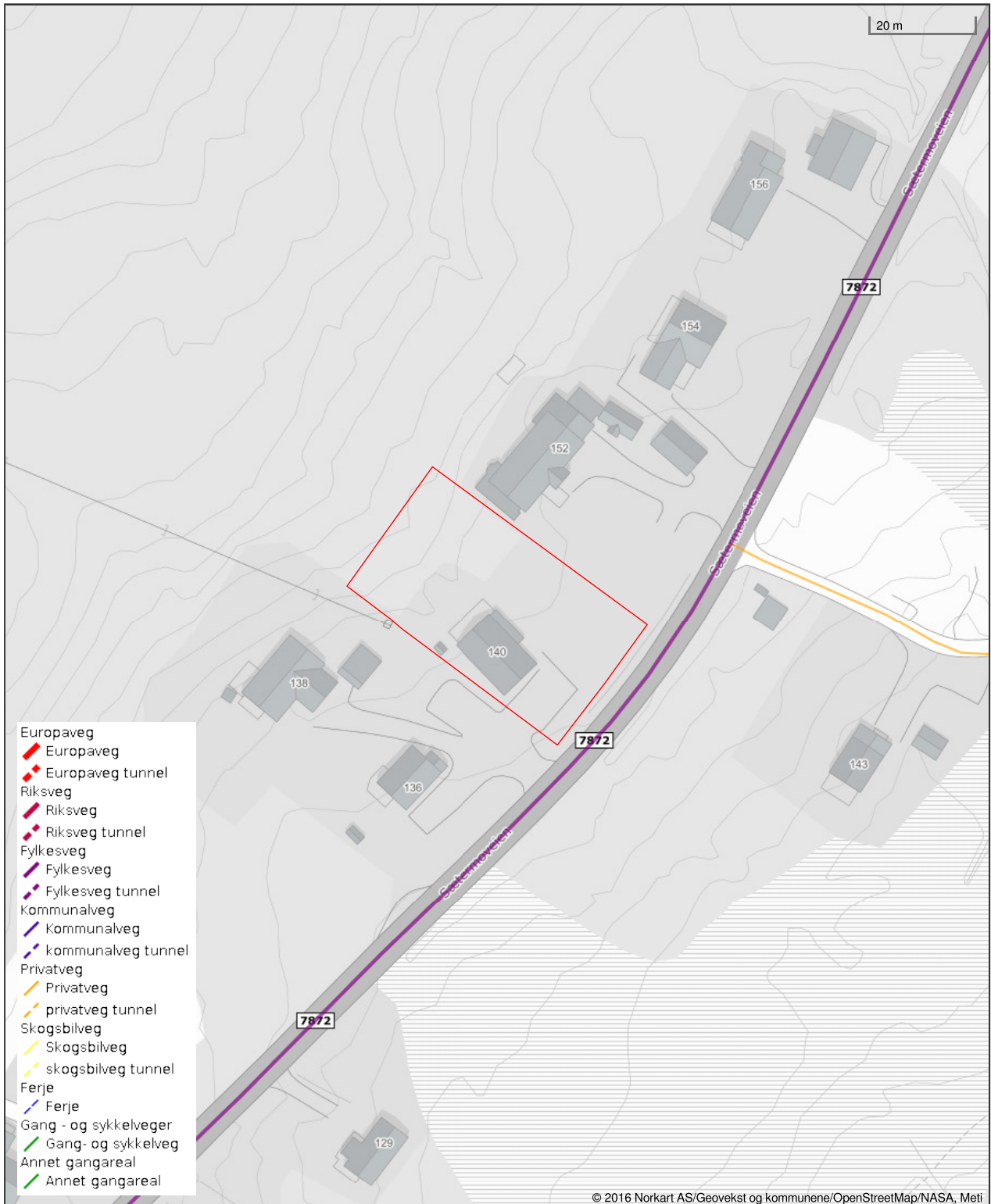
Sendes til

Byggherre  
  Anmelder  
  Ansvarshavende  
  Byggesjefmyndighet  

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenmann A/S, Oslo, 1-77



# Vegstatuskart for eiendom 5530 - 16/21//



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.

ANDREASSEN DANIEL  
SÆTERMOVEIEN 140

9300 FINNSNES

Anleggsnr.  
2420150070-01

Saksnr.  
188575  
Kontrolldato  
08.08.2023  
Beh. av  
Sondre Jørgensen

- 
- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 1 | <b>Vaskerom</b>                        | <b>Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.</b><br>Gjelder manglende lokk/deksel til trinnbryter på vegg.<br><br>Status på funn:<br><b>Avvik lukket</b>                           | <b>22.01.2025 14:59</b> <b>ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen</b><br>Trinnbryter er tatt bort. Vegglokk er montert   |
| 2 | <b>Vaskerom</b>                        | <b>Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.</b><br>Gjelder koblingsboks på vegg ved varmtvannsbereder.<br><br>Status på funn:<br><b>Avvik lukket</b>   | <b>22.01.2025 15:00</b> <b>ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen</b><br>Ny boks montert for direkte tilkobling av VVB.  |
| 3 | <b>Vaskerom</b>                        | <b>Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.</b><br>Gjelder bruk av skjøteledning til vaskemaskin og varmtvannsbereder.<br><br>Status på funn:<br><b>Avvik lukket</b> | <b>22.01.2025 15:01</b> <b>ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen</b><br>Vaskemaskin er flyttet slik at støpsel når stikk på vegg. Skjøteledninger er fjernet. |
| 4 | <b>Yttergang</b>                       | <b>Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.</b><br>Gjelder stikkontakt ved gulv.<br><br>Status på funn:<br><b>Avvik lukket</b>   | <b>22.01.2025 15:01</b> <b>ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen</b><br>Stikk uten jord montert.  |
| 5 | <b>Toalett</b>                         | <b>Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.</b><br>Gjelder uavsluttet kabel på vegg over toalett.<br><br>Status på funn:<br><b>Avvik lukket</b>                              | <b>22.01.2025 15:02</b> <b>ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen</b><br>Det er montert varmeovn på kabelen.   |
| 6 | <b>Soverom</b><br>2. etasje, ved trapp | <b>Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.</b><br>Gjelder stikkontakter ved gulv.<br><br>Status på funn:<br><b>Avvik lukket</b>   | <b>22.01.2025 15:02</b> <b>ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen</b><br>Stikkontakter er byttet ut til stikk uten jord.                                       |



- 7 **Soverom** **Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.**  
 2. etasje, ved trapp Gjelder stikkontakt ved gulv.  
 Status på funn: **22.01.2025 15:02 ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen**  
**Avvik lukket** Stikk er festet.
- 8 **Soverom** **Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.**  
 2. etasje, ved bad Gjelder manglende lokk/deksel til lysarmatur i tak.  
 Status på funn: **22.01.2025 15:03 ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen**  
**Avvik lukket** Lysarmatur er byttet ut til nytt led armatur.
- 9 **Baderom** **Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.**  
 2. etasje Gjelder tilførsel/kabel ved gulv til badekar.  
 Status på funn: **22.01.2025 15:04 ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen**  
**Avvik lukket** Det er lagt opp kabel kanal bak badekar som tilførsel er lagt i.
- 10 **Baderom** **Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.**  
 2. etasje Gjelder koblingsboks ved gulv til badekar.  
 Status på funn: **22.01.2025 15:04 ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen**  
**Avvik lukket** Koblingsboks er festet.
- 11 **Utenomhus** **Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20.**  
 Gjelder manglende lokk/deksel til koblingsboks på vegg ved veranda.  
 Status på funn: **22.01.2025 15:04 ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen**  
**Avvik lukket** Koblingsboks er byttet.
- 12 **Utenomhus** **Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.**  
 Gjelder stikkontakter på vegg ved veranda, avstengt med gult klistremerke.  
 Status på funn: **22.01.2025 15:05 ELIASSEN INSTALLASJON AS: Daniel Trulsen**  
**Avvik lukket** Stikk er tatt bort.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

23.01.2025 ELIASSEN INSTALLASJON AS

Dato

Isol.motst. ved kontroll

70 M ohm

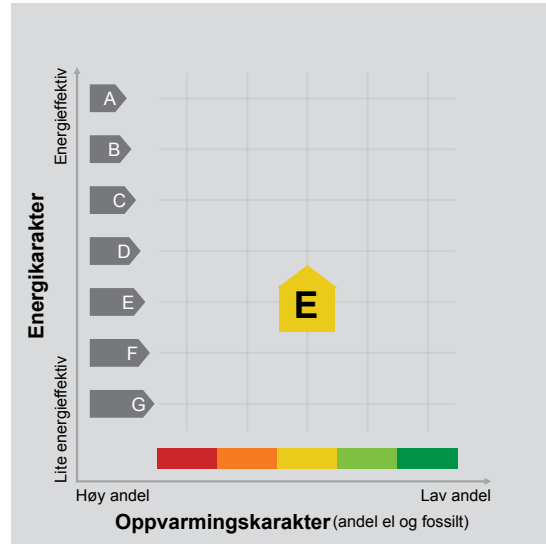
DET LOKALE ELTILSYN:

08.08.2023

Dato

# ENERGIATTEST

Adresse	Sætermoveien 140
Postnummer	9309
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191753062
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-63837
Dato	03.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://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.

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Sætermoveien 140  
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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre