

An aerial photograph of a winter scene. In the foreground, a two-story house with a snow-covered roof and warm interior lights is nestled among snow-laden evergreen trees. A dark car is parked in a driveway in front of the house. To the right of the house is a smaller, single-story wooden building, also covered in snow. The background features a large, steep mountain slope covered in a dense forest of snow-covered trees under a clear blue sky.

aktiv.

Sætermoveien 125, 9309 FINNSNES

**Familiebolig med tilhørende
garasje, stor eiendom med fin
beliggenhet på Aspelund og
umiddelbar nærhet til utmark.**





Advokatfullmektig

Tine Fredriksen

Mobil 469 65 418

E-post tine.fredriksen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 68 280,-
Total ink omk.: Kr 2 068 280,-
Selger: Steinar Malnes Pettersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 135/182 kvm
Tomtstr.: 1780.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 12
Oppdragsnr.: 1901250226

Familiebolig med tilhørende garasje, stor eiendom med fin beliggenhet på Aspelund

Familiebolig med tilhørende garasje på Aspelund. Boligen har fin beliggenhet på overside av vei med gode solforhold og umiddelbar nærhet til utmark. Fra Aspelund er det gang- og sykkelsti hele veien til Finnsnes sentrum. Til Rossfjord med barnehage, skole og matbutikk er det omtrent 14 kilometer.

Boligen inneholder blant annet stort vaskerom, stor og romslig stue samt kjøkken med rikelig benkeplass. Boligen har ett soverom i hver etasje, hvor soverommet i første etasje er godkjent. Soverom i kjelleretasje tilfredsstiller krav for rømning og lysinnslipp, men er ikke omsøkt og godkjent som rom for varig opphold. Videre er det to disponible rom i kjelleren som, etter utskifting av vindu tilfredsstiller krav for lysinnslipp og rømning, kan slås sammen og benyttes som soverom. Slike endringer er søknadspliktige. Lyse innvendige overflater som sammen med store vindusflater gir mye naturlig lys og en god romfølelse, fra stuen er det også utgang til solrik veranda.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	71
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 24 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Gang, to boder, vaskerom og tre rom benyttet som soverom.

1. etasje

BRA-i: 70 m² Kjøkken, soverom, stue, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

Utebod/redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Eldre garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1780.2 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt beliggende i skrånende terreng med relativt flatt område på frem- og baksiden. Eiendommen er bebygd med enebolig, eldre garasje samt to eldre uthus/sjå.

Beliggenhet

Fin beliggenhet på Aspelund med gode solforhold og umiddelbar nærhet til utmark. Fra Aspelund er det gang- og sykkelsti hele veien til Finnsnes sentrum, som er omtrent 10 kilometer unna og 5 kilometer til Finnfjordbotn med videregående skole. Til Rossfjord med barnehage, skole og matbutikk er det omtrent 14 kilometer.

Adkomst

Privat adkomst fra offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Bratakt AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i lettklinkerblokker på ukjent byggegrunn. Drenering fra 2013. Etasjeskille av trebjelkelag. Bidingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Ny kledning fra 2022 montert på utsiden av opprinnelig kledning. Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord med diffusjonstett undertak. Takteking av stål/aluminiumsplater. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2022. Altan med adkomst fra stue med impregnert trevirke til bærende konstruksjon og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter. Mursteinspipe, vedovn og sotluke. Innvendig trapp av malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Toalett og vask på bad byttet av faglært, det foreligger kvittering.
- Ytterdør, ett vindu på soverom nede og ett vindu på vaskerom ble byttet i 2009.
- Tak byttet rundt 2001.
- Veranda bygd i 2008.
- Kledning, musefangere under kledning, verandadør og vindu i stuedel mot vei og vindu i trappeoppgang ble byttet i 2022.
- Nytt overbygg over inngangsparti fra 2022.
- Anneks brukt som vedbod fra 2008, boder brukt til oppbevaring fra ca 2010, bue på plen brukt som grillhytte fra 2023.
- Byttet drenering på de to veggene som er under bakkenivå i 2013.
- Alle innvendige vannrør ble byttet i 2007.

- Avløpt innvendig fra kjeller ble byttet i 2009 i forbindelse med ny septiktank.
- Radiator/rør til fyringsanlegget ble fjernet i 2015, fyrkjelen står enda i boligen.
- Pusset opp brannmur i stue i 2013.
- Byttet innmat i sikringsskap som automatsikringer og jordfeilbryter, lagt opp flere kurser.

Innhold

Boligen går over to etasjer med gang, to boder, vaskerom og tre rom benyttet som soverom i kjelleren. Første etasje med kjøkken, stue, soverom, bad og gang. På eiendommen står det også en eldre garasje, anneks benyttet som vedbod, bue/bod benyttet som grillhytte samt to redskapsboder.

Standard

Frittliggende enebolig over to etasjer, hvor første etasje har gjennomgående lyse overflater og vindusflater som gir en god romfølelse. Stuen er av god størrelse og har en naturlig L-form som gjør det enkelt å innrede ulike soner som sofagruppe og spisegruppe like ved kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til solrik veranda via dobbeldør, og fra spisestuen har man en fantastisk utsikt over området. Hovedsoverommet ligger i første etasje, i tillegg til boligens bad. Stort kjøkken med kjøkkenvindu og rikelig med benkeplass. Kjelleretasjen har flere rom som blant annet vaskerom, et rom som i dag benyttes som soverom men som ikke er godkjent som rom for varig opphold, samt flere disponible rom. Rommet som i dag benyttet som soverom tilfredsstiller krav om rømning og lysinnslipp. To av de disponible rommene i kjelleren kan, etter utskifting av vindu som tilfredsstiller krav for lysinnslipp og rømning, slås sammen og benyttes som soverom. Slike endringer er søknadspliktige. På eiendommen står det også en eldre men fullt fungerende garasje med bod, anneks benyttet som vedbod, bu benyttet som grillhytte samt to redskapsboder.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert platetopp og stekeovn samt avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftekanal i pipen. Badet er opplyst å være fra 2001 og har baderomsplater på veggene, himlingsplater i taket og flis på gulv med elektriske varmekabler som varmekilde. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjkabinett og inntredning med nedfelt servant. Ventileres via mekanisk avtrekk. Vaskerommet i underetasjen har mur på veggene, betong på gulvet og eternittplater i taket. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

Garderopeskap i mellomgang første etasje, frittstående kurvsystem og kurvsystem i skap medfølger ikke og vil bli fjernet før overtakelse.

Hvitevarer

Kjøleskap og fryser på bod i kjeller, sofa, sofabord, skjenk, vitrineskap, kjøkkenbord med stoler, kjøleskap på kjøkken, 180x200 rammemadrass på soverom oppe samt seng m/uttrekksskuff på soverom nede medfølger salget. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Parkering i eldre garasje og på egen grunn.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 14 570

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og slam.

Formuesverdi primær

Kr 448 310

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 793 241

Formuesverdi sekundær år

2024

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 12 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:

5530/16/12:

05.04.1965 - Dokumentnr: 883 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Bestemmelser om vedlikehold

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1960 - Dokumentnr: 402649 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:16 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1259357 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:16 Bnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 828321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:16 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt byggetegninger på boligen datert 28.04.1981, disse stemmer ikke med dagens bruk. I første etasje er det minste soverommet tatt i bruk som stue (vegg mellom stue og soverom tatt bort), toalettrom og bad er slått sammen til bad. I kjelleretasjen er tørkerom, arbeidsrom og potetrom tatt i bruk som soverom. Endringene er søknadspliktige, pdd. er ikke endringene omsøkt eller godkjent av kommunen. Vinduene på to av rommene som blir brukt som soverom tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei og lysinnslipp. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat septikanlegg med ukjent løsning. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Privat adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune hvor det er avsatt 1 780m² til LNF-område.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 50.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 280

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 18.559,-. Totalt kr. 78.459,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim
Daglig Leder
mads.wallerheim@aktiv.no
Tlf: 995 13 630

Ansvarlig megler bistås av

Tine Fredriksen
Advokatfullmektig
tine.fredriksen@aktiv.no
Tlf: 469 65 418

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

16.01.2026













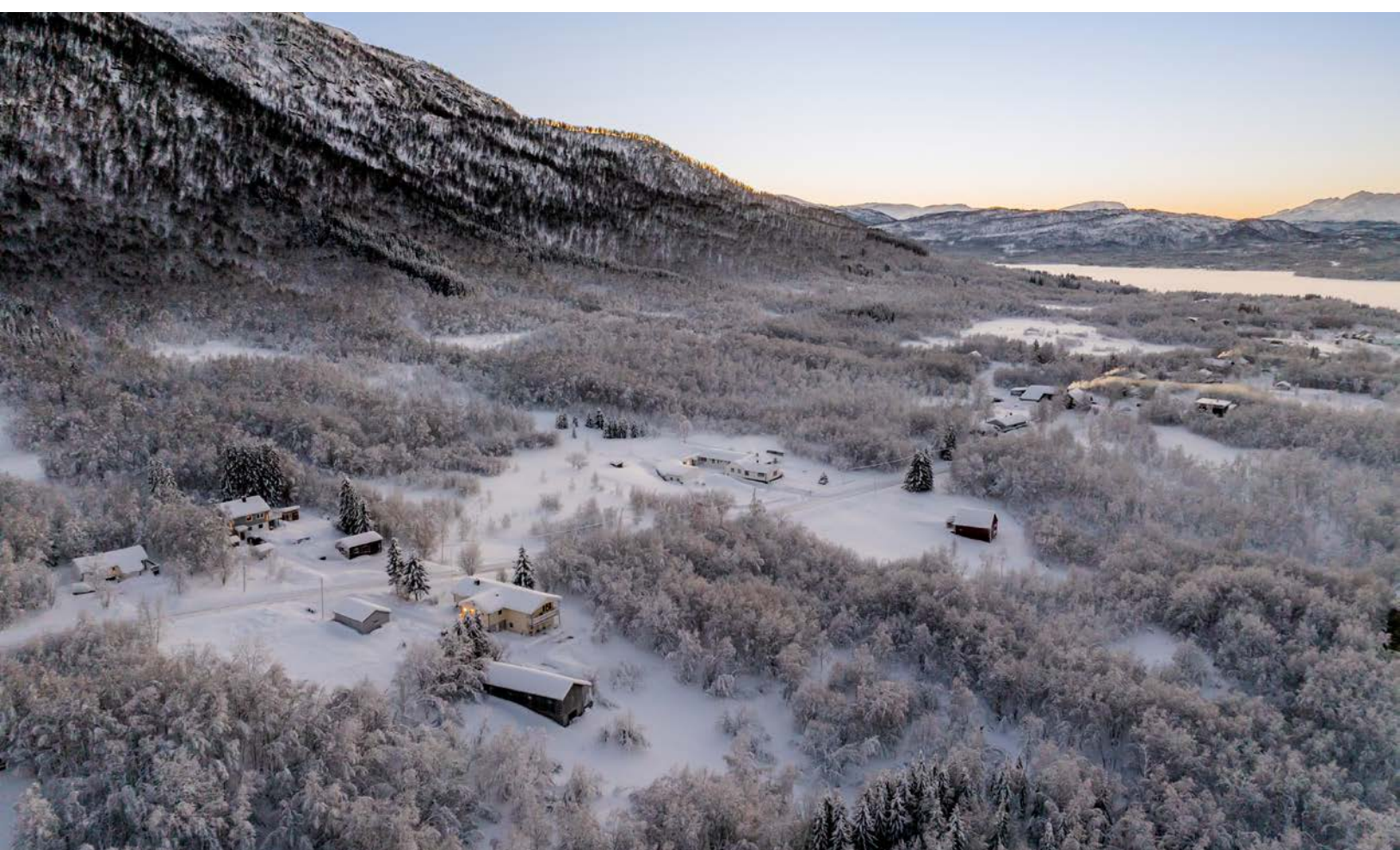


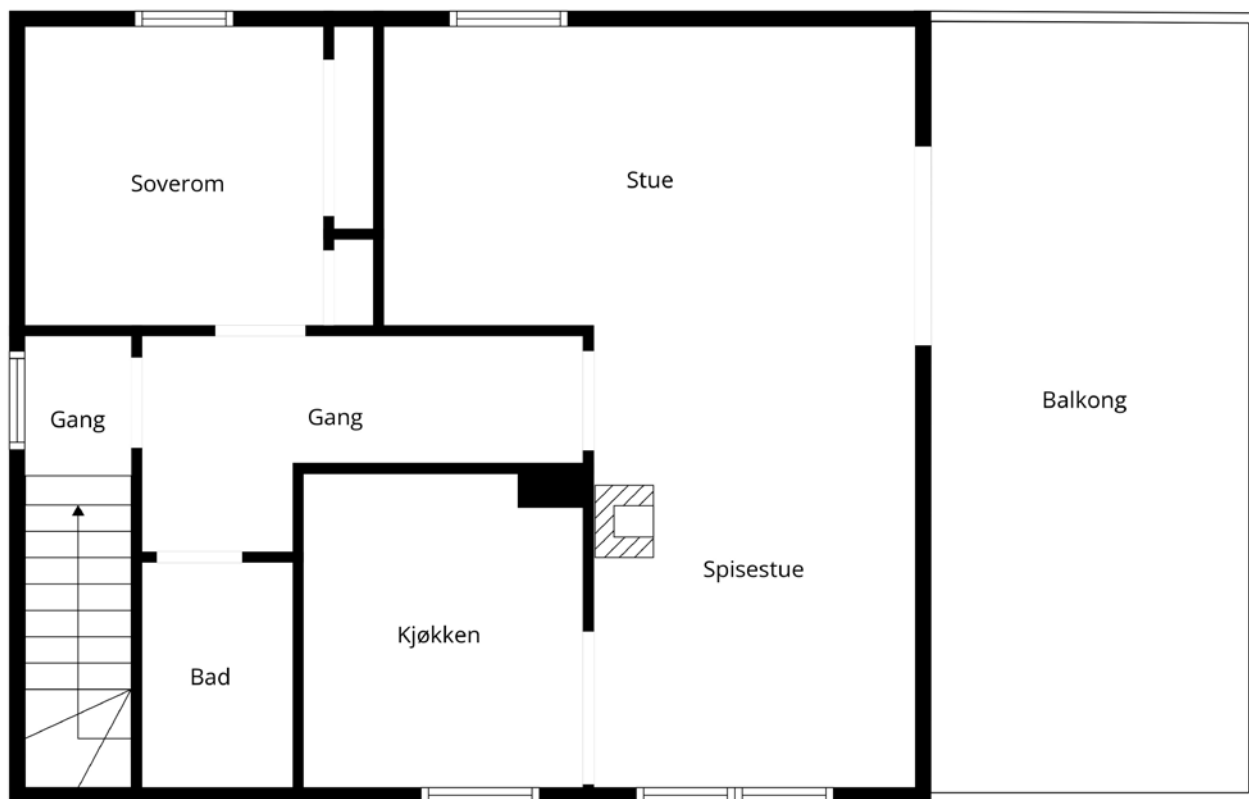






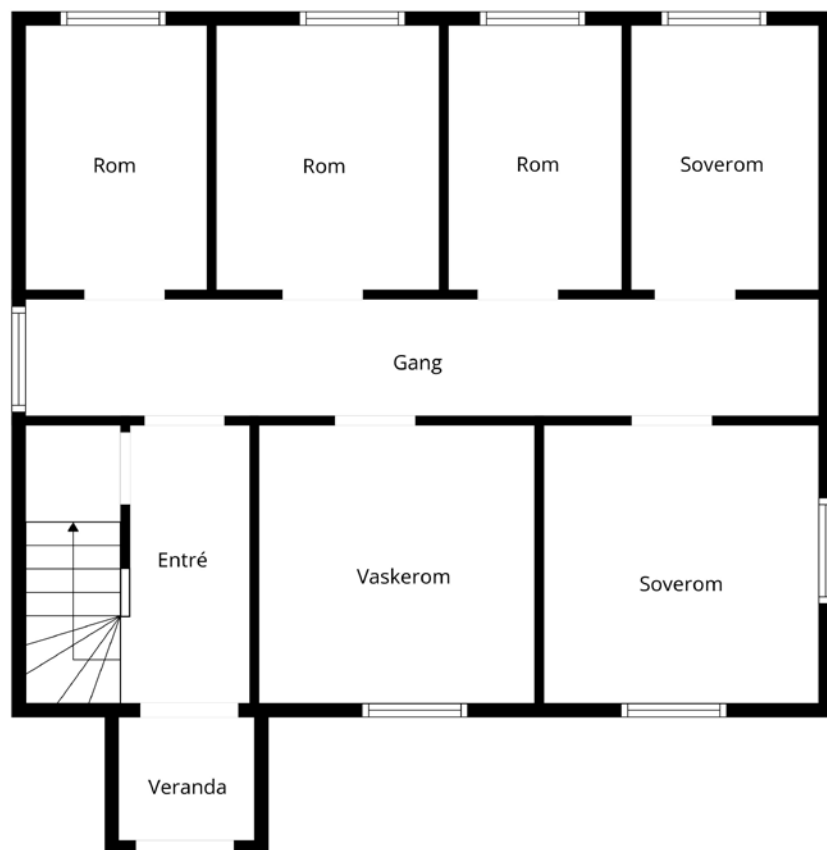






Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sætermoveien 125, 9309 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 16, bnr. 12

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 20060-1961

Referansenummer: FS3204

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takstige.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord med diffusjonstett undertak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
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 tresøyler og betongfundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.
Gulvet har beleg. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,5.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Jeg har funnet spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i underetasjen har mur på veggene, betong på gulvet og eternittplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot vaskerommet da alle veggene er av mur.

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rekvirent opplyser om at badet er fra ca 2001.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. fuktmåling er foretatt fra kjøkkenet mot dusjkabinettet i tilgjengelig trevirke og under servant i tilgjengelig trevirke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn integrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftkanal på pipen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasjen.
Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2013.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen ligger i skånede terreng med relativt flatt område på fram og baksiden.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

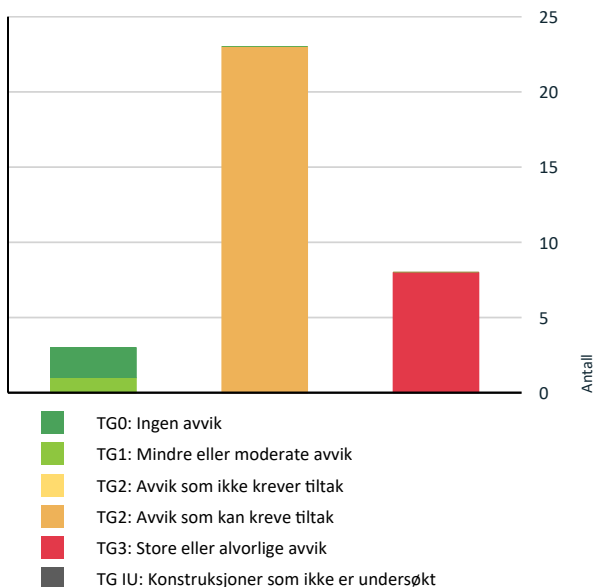
- Det foreligger ikke tegninger

Rekvirent har framlagt tegninger, disse stemmer ikke med dages bruk. I underetasjen er arbeidsrom, tørkerom potetrom tatt i bruk som soverom. Endringene kan være søknadspliktige. Ytterligere undersøkelser anbefales. I 1.-etasjen er veggen mellom stuen og ett soverom fjernet slik at det stuen er utvidet og det kun et ett soverom igjen på dette planet.

Vi benevner rommene etter dages bruk selv om dette kan være i strid med både godkjenninger og/eller byggeforskrifter. Det er ingen ferdigattest for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dages bruk av boligen er godkjent

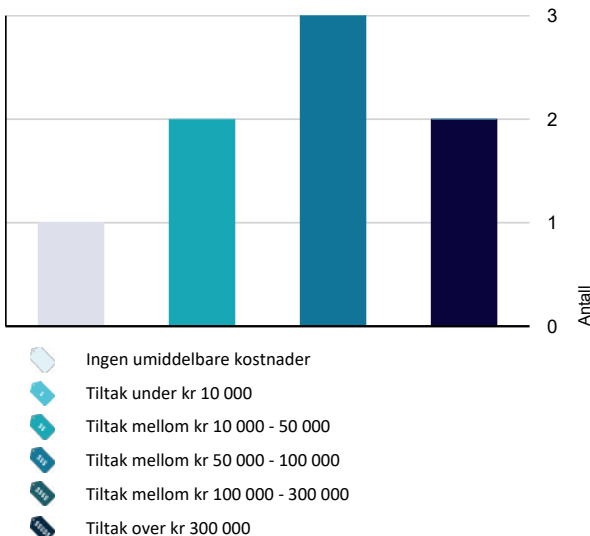
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med takseringen er salg av eiendom.

Oppdragsgiver er Steinar Malnes Pettersen, som også er hjemmelshaver.

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

Takseringsmetode

Verdien skal fastsettes ved hjelp av sammenligningsmetode.

Habilitet

Tom-Christer Solli er takstfullmektig i dette oppdraget.

BRATAKST har tidligere hatt oppdrag for hjemmelshaver, men da på annen eiendom.

Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet.

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

Forutsetninger og begrensninger

Befaringen ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom/utforet kjellervegg. Værforhold: oppholdsvær, temperatur: 17 °C, og normale lysforhold.

Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen.

Dokumentasjon og kilder

Følgende kilder er benyttet:

- Matrikkelrapport og eiendomskart
- Oversiktskart, grunnkart og vegstatuskart
- Reguleringsplankart, reguleringsforslag, kommuneplankart
- Planstatus og informasjon fra Senja kommune
- Vann og avløp, ledningskart
- Skredrapport (snøskred – aktsomhetsområde)
- Kommunale gebyrer og eiendomsskatt
- Manglende ferdigattest/brukstillatelse
- Legalpant og restanser
- Bygningstegninger fra 1973 og 2008

Egenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt.

Viktig informasjon til brukerne av rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist råteskade på vinduet på kaldloftet. Vinduene i underetasjen er skadet, det er åpning mellom vindu og vegg, og ett vindu er skrudd igjen med plate.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Ved inspeksjon av altanen har jeg påvist råteskader i rekkverket.



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 og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasje. Sikringer er byttet i 2007.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv. Sluken er av nyere dato, denne er plassert midt på gulvet. Ved inspeksjon i sluk er det ikke påvist tettesjikt.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert knirk i gulvet.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved inspeksjon av tettesjiktet har jeg påvist at det ikke er tilstrekkelig tettesjikt under servanten. I tillegg er aluminiumslisten i nedkanten av platene ikke lagt i hele våtsonen. Fugen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten har også sviktet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekingen har påvist skader som reduserer taket forventede levetid, skaden består av bulker, rustskader og åpning i mønebeslaget.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert musesperre i nedkanten av kledningen, det er ved inspeksjon påvist store åpninger ved hjørnebordene på kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved inspeksjon på kaldt loft ble det observert at konstruksjonen har begrenset ventilasjon. Dette medfører økt risiko for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Svertesopp er påvist. Det er montert dampspærre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampspærre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette kan ofte føre til utettheter i dampspærren, noe som gir økt risiko for at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde flater. Dampspærrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Fuktmålinger i sperre og taktro ved pipe viser 18,3 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av hovedytterdøren har jeg påvist at utvendig omramming ikke er ferdigstilt samt at det er åpning mellom beslaget og døren.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist stedvis skader og noe gjenstående arbeid, gulvet på soverommet i 1. etasjen er løse i skjøtene.



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.

Målingen i gangen i underetasjen viser at det er ca 15 mm høydeforskjell.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Utførede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen oppbygning ofte fører til fuktproblemer og skader på grunn av kontakt med terreng og utilstrekkelig fuktsikring. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampspærre i grunn ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning fra grunn, og det er kjent at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug fra grunn. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampspærre på vegg under terreng. Dampspærre skal hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men feil plassering eller bruk av dampspærre mot murvegg under terreng kan føre til at fukt magasineres mellom dampspærren og murveggen. Dette gir stor risiko for skader på utførede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunn og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i området hvor det er synlige fuktmerker i nedkanten av platene. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Ved fuktmåling i trevirke under trappen er det også målt høyt fuktnivå.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er betydelig knirk i trapp.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren til ett av soverommene mangler håndtak.



Innvendig > Mus på kaldloftet

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger som ikke er byttet, det er fuget i i rørskjøt.

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

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

Ved inspeksjon av ventilasjon har jeg påvist tegn til kondensering på vinduer, dette er tegn til at ventilasjon ikke er tilfredsstillende. Enkelte veggventiler er tettet.

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

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

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

Det er avvik:

Rekvirent opplyser at drenering og fuktsikring er fra 2013. Det er påvist fuktskjolder i nedkanten av platene inne på boden. Ved hulltaking og fuktmåling er det målt høye fuktnivåer. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået.

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

Grunnmuren har sprekkekanaler.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist sprekker.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Skredrapport fra Norkart opplyser om aktsomhetsområde for snøskred.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at det mangler fuging i overgangen mellom benkeplaten og veggen. Det er ikke montert sokkel, og det er fuktsvellinger i bunnplaten. I tillegg mangler det endelister på veggplatene over benkeplaten. .

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av toalettet har jeg påvist at trykknappen er langt nede.

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

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

Det er påvist svertesopp på baderomsplatene bak dusjkabinettet, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Rekvirent opplyser om at huset er bygget i 1961 og blei ferdigstilt i 1964.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takstige.

Årstall: 2001

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekkingen har påvist skader som reduserer taket forventede levetid, skaden består av bulker, rustskader og åpning i mønebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre bulker og rustskader, samt tette åpningen i mønebeslaget for å forlenge takets levetid og hindre videre rustdannelse.

Konsekvensene av skadene og alderen på taktekkingen er økt risiko for vanninntrengning til konstruksjonen, noe som kan føre til skader i underliggende bygningsdeler.



Stor åpning i mønebeslaget.



Rustskader på tekkingen

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2001

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

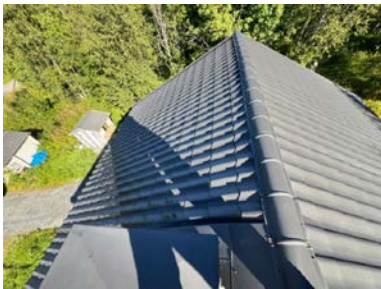
Det anbefales å montere feieplattform for å redusere risikoen for ytterligere skader på mønebeslaget, noe som vil redusere risikoen for fuktinntrengning.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før montering bør det vurderes om takkonstruksjonen tåler den økte belastningen.

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

Kostnadsestimatet gjelder montering av snøstoppere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Revirent opplyser om at kledningen er byttet i 2022, denne er montert på utsiden av den opprinnelige kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert musesperre i nedkanten av kledningen, det er ved inspeksjon påvist store åpninger ved hjørnebordene på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres musesperre bak hjørnebordene for å hindre gnagere i å få tilgang til skjulte deler av konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn og forårsake skader på bygningskonstruksjonen.



Eksempel på åpninger i musesperren i nedkanten på kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldt loft ble det observert at konstruksjonen har begrenset ventilasjon. Dette medfører økt risiko for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Svertesopp er påvist. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette kan ofte føre til utettheter i dampspennen, noe som gir økt risiko for at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde flater. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Fuktmålinger i sperre og taktro ved pipe viser 18,3 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Det anbefales også å kontrollere og eventuelt utbedre dampspennen for å hindre at fuktig inneluft trekker opp i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for sopp, råte og skader på trekonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Tegn til at det har vært høy fuktighet på kaldloftet.



Takkonstruksjonen er begrenset ventilert.



Fuktmåling på kaldloftet.

3 Vinduer

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

Boligen har vinduer fra varierende årstall, vinduet på loftet og noen vinduer i underetasjen er fra byggeår, tilfeldige inspiserte vinduer er datert perioden 2003 til 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ved inspeksjon av vinduene ble det påvist råteskade på vinduet på kaldloftet. Vinduene i underetasjen er skadet, det er åpning mellom vindu og vegg, og ett vindu er skrudd igjen med plate.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør gjennomføres justering eller utskifting av beslag og hengsler for å sikre at vinduene kan åpnes og lukkes tilfredsstillende.

Korrekt montering og tetting rundt vinduene må utføres for å hindre trekk, varmetap og videre fuktskader.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og sikkerhet.

Ventilasjonen bør forbedres for å redusere kondens og risiko for muggdannelse.

Råteskadet vindu på kaldloftet må repareres eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, høyere energikostnader, samt videre utvikling av fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade i vindu på loftet.



Skadet vindu.



Skadet vindu.



Åpning mellom vindu og veggen.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er byttet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av hovedytterdøren har jeg påvist at utvendig omramming ikke er ferdigstilt samt at det er åpning mellom beslaget og døren.

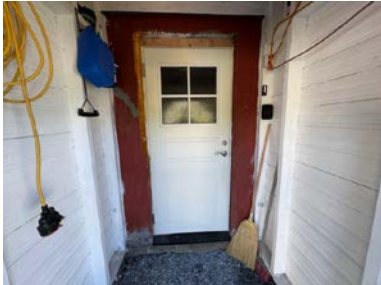
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres nødvendig arbeid for å ferdigstille utvendig omramming og tette åpningen mellom beslag og dør.

Åpning mellom beslaget og døren kan føre til at fukt trenger inn under døren, noe som kan medføre skader på dør og tilstøtende konstruksjoner.



Utvendig omramming er ikke ferdigstilt.



Det er åpning mellom beslaget og døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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 tresøyler og betongfundamenter.

Årstall: 2008

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av altanen har jeg påvist råteskader i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet, og for å redusere risikoen for fall- og personskafer.

Lav rekkverkshøyde medfører økt fare for fallulykker, og det anbefales å oppgradere høyden til gjeldende forskrifts krav for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rekkverkshøyde.



Råteskadet rekkverk.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist stedvis skader og noe gjenstående arbeid, gulvet på soverommet i 1. etasjen er løst i skjøtene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

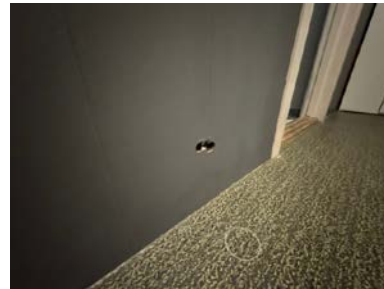
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedring eller modernisering av innvendige overflater for å lukke avvikene.

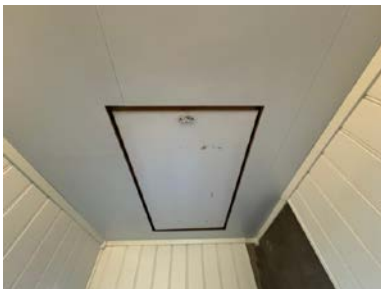
Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig av kosmetisk art, men kan over tid føre til ytterligere slitasje og redusert bruksverdi.



Eksempel på skade.



Eksempel på skade.



Det er ikke listet rundt loftsluken.



Løse skjøter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målingen i gangen i underetasjen viser at det er ca 15 mm høydeforskjell.

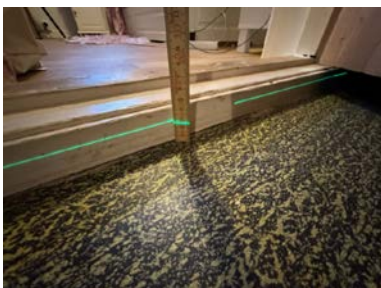
Konsekvens/tiltak

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

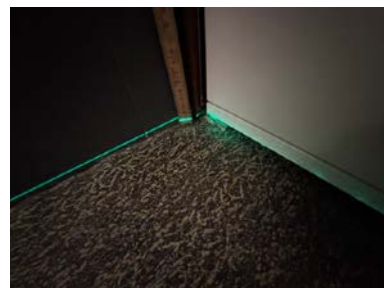
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen utbedres.

Konsekvensen ved å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og gi økt risiko for skjevheter i gulvet over tid.

Tiltak bør vurderes ved eventuell fremtidig oppussing.



Måling i gangen.



Måling i gangen.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

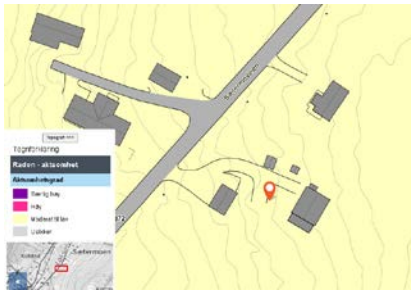
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Radon aktsomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke og foran ildstedet for å hindre at brennbart materiale utsettes for varme og gnister.

Avstanden til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm fra sotluke for å redusere risikoen for brann.

Sprekker og riss i pipen bør utbedres for å forhindre røyklekkasje til boligen og redusere brannfare.

Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimatet vil kunne variere ut fra valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sotluken er for nært brennbart materiale.



Sprekk i pipen.



Det er ikke ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,5.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da denne typen oppbygning ofte fører til fuktproblemer og skader på grunn av kontakt med terreng og utilstrekkelig fuktsikring. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Dette medfører økt risiko for fukttinntrengning fra grunnen, og det er kjent at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dampsperre skal hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men feil plassering eller bruk av dampsperre mot murvegg under terreng kan føre til at fukt magasineres mellom dampspennen og murveggen. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen. Det skal ikke oppstå kondens eller fukttinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i området hvor det er synlige fuktmerker i nedkanten av platene. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Ved fuktmåling i trevirke under trappen er det også målt høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

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

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

Den utforede veggen mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinnholdet er allerede på et kritisk nivå, og det er tydelige tegn på aktiv kondens. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i trevirke under trappen.



Fuktmerker på vegg inne på boden.



Fuktmåling i utforet vegg.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyde bør økes, håndløper bør monteres på vegg, og åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav og redusere risiko for fall og personskader. Knirk i trapp bør utbedres for å sikre komfort og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall og personskader.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert håndløper på veggen.



åpninger i rekkverket.



Høyden på rekkverket.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Døren til ett av soverommene mangler håndtak.

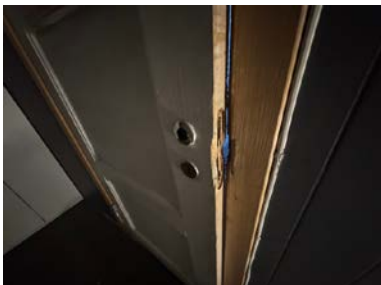
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør monteres nytt håndtak på døren til soverommet for å sikre normal funksjon og brukervennlighet.

Manglende håndtak kan gjøre døren vanskelig å åpne og lukke, noe som kan hindre daglig bruk og redusere tilgjengeligheten.

Noe arbeid må påregnes på enkelte innvendige dører.



Eksempel på skade på innvendig dør.

Mus på kaldloftet

Jeg har funnet spor etter mus på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Spor etter mus på kaldloftet.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i underetasjen har mur på veggene, betong på gulvet og eternittplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv. Sluken er av nyere dato, denne er plassert midt på gulvet. Ved inspeksjon i sluk er det ikke påvist tettesjikt. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vindu.

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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerommet.



Sluken.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot vaskerommet da alle veggene er av mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulltaking er ikke mulig grunnet murvegger mot vaskerommet. Konsekvensen av dette er at det kan foreligge skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Det anbefales å være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller skade over tid.

ETASJE > BAD

Generell

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rekvirent opplyser om at badet er fra ca 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Rekvirent



Badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2001

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det anbefales at hele badet utbedres, da det er flere avvik. Fuktskader nederst på våtromsplater kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling dersom tiltak ikke iverksettes.



Fuktskader i nedkanten av baderomsplatene.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

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

Årstall: 2001

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

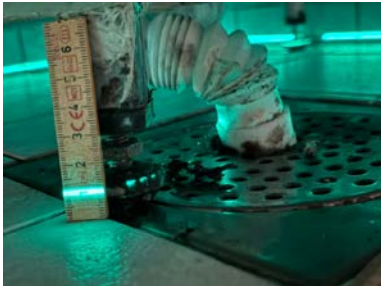
Det bør gjennomføres full oppgradering av badet for å utbedre sprekke i flisene, knirk i gulvet, manglende fall til sluk og bom under fliser.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse avvikene er økt risiko for vannskader, redusert funksjonalitet og levetid på gulvet, samt mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Måling ved sluken.



Måling ved døren.



Skadet fliser.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2001

Kilde: Rekurent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved inspeksjon av tettesjiktet har jeg påvist at det ikke er tilstrekkelig tettesjikt under servanten. I tillegg er aluminiumslisten i nedkanten av platene ikke lagt i hele våtsonen. Fugen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten har også sviktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på veggene, spesielt under servanten og i hele våtsonen, for å hindre at fritt vann trenger inn i konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig membran medfører økt risiko for fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "Overflater gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ikke tilfredsstillende membran under servanten.



Det er ikke aluminiumslist i hele våtsonen.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av toalettet har jeg påvist at trykkknappen er langt nede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trykkknappen på toalettet bør utbedres for å sikre normal funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og eventuelt funksjonssvikt på toalettet.



Trykkappen er langt nede.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svertesopp på baderomsplatene bak dusjkabinettet, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil i dør eller dørterskel. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert innneklima.

Tilstandsrapport



Svertesopp på baderomsplatene bak dusjkabinettet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. fuktmåling er foretatt fra kjøkkenet mot dusjkabinettet i tilgjengelig trevirke og under servant i tilgjengelig trevirke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2025

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



Fuktmåling i tilgjengelig trevirke på badet.



Fuktmåling i tilgjengelig trevirke fra kjøkkenet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn integrert.

Årstall: 2007

Kilde: Rekviert

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist at det mangler fuging i overgangen mellom benkeplaten og veggen. Det er ikke montert sokkel, og det er fuktsvellinger i bunnplaten. I tillegg mangler det endelister på veggplatene over benkeplaten. .

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres sokkel, utføres fuging i overgangen mellom benkeplate og vegg, samt montering av endelister på veggplatene over benkeplaten for å hindre fuktskader og svelling.

Skadene i bunnplaten vurderes som kosmetiske, men manglende tiltak kan føre til ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



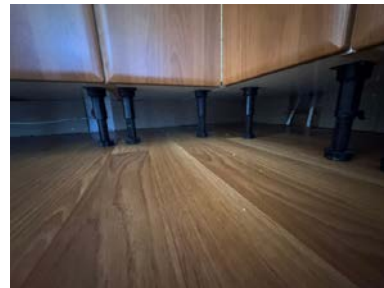
Kjøkkeninnredningen.



Fuktsvelling i bunnplaten i kjøkkenskapet.



Det er ikke fuget i overgangen mellom benkeplaten og veggen.



Det er ikke sokkel på kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i luftkanal på pipen.



Funksjonstest av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Rekvirent opplyser om avløpsrør er byttet i 2009 utenom rørstammen inne på vaskerommet fra tak til gulv.

Vurdering av avvik:

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

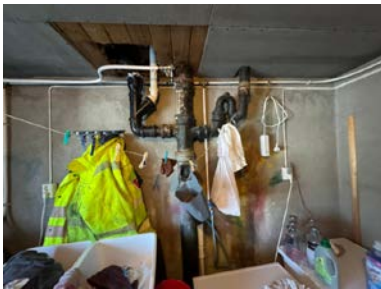
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger som ikke er byttet, det er fuget i i rørskjøt.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det anbefales å bytte resterende avløpsanlegg for å sikre tette rørskjøter og redusere risikoen for lekkasjer og påfølgende fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende utskifting av eldre rør med passert brukstid kan føre til plutselige skader og økt fare for vannskader.



Gammel del av avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av ventilasjon har jeg påvist tegn til kondensering på vinduer, dette er tegn til at ventilasjon ikke er tilfredsstillende. Enkelte veggventiler er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og eventuelle tette ventiler bør åpnes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning, kondens på vinduer og risiko for helseplager.

Tilstandsrapport



Tegn til ikke tilfredsstillende ventilasjon.



Veggventil som er tettet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.



El-tilkobling av varmtvannstank.



Produksjonsdato.

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.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasjen. Sikringer er byttet i 2007.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Det foreligger samsvarerklæring på bytting av sikringsskapet.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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 løse kabler samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selgere og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.



Løs kabel



Skadet klips til ledningen.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler.



Håndslukker.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Rekurent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekurent opplyser at drenering og fuktsikring er fra 2013. Det er påvist fuktskjolder i nedkanten av platene inne på boden. Ved hulltaking og fuktmåling er det målt høye fuktnivåer. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået. Jevnlig inspeksjon av rom og utforede vegger under terreng anbefales for å oppdage eventuell funksjonssvikt på et tidlig tidspunkt. Ved vedvarende høyt fuktnivå kan det oppstå sopp- og råteskader over tid, noe som kan medføre redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i veggen på boden ved fuktskjold.



Fuktmåling under trappen.



Utvendig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist sprekker.

Konsekvens/tiltak

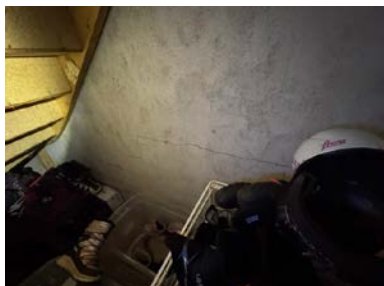
- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene bør utbedres for å hindre vanninntrenging i grunnmuren, som kan føre til fuktskader og forverring av eksisterende skader ved frostsprengning.

Årsaken til sprekken kan være setninger, og konsekvensen kan bli skjevheter i overliggende konstruksjoner.

Det anbefales å utbedre sprekkdannelsene for å redusere risikoen for ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



TG 2 Terrenghold

Boligen ligger i skånede terreng med relativt flatt område på fram og baksiden.

Vurdering av avvik:

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

Skredrapport fra Norkart opplyser om aktsomhetsområde for snøskred.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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



Skredrapport fra Norkart.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende bod med vedlikeholdsbehov. veggene har bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning, taket har pulttak tekket med glatte plastplater.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje med stort vedlikeholdsbehov. Grunnmur og gulv av betong. Veggene har bindingsverkkonstruksjon med liggende bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med metallplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/135 m²

Enebolig: 3 Gang, 2 Bod, Vaskerom, 4 Soverom, Kjøkken, Bad, Stue

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vassendveien 124 ,9309 FINNSNES 94 m ² 1975 3 sov	18-11-2024	1 750 000	1 925 000		1 925 000	18 510
2 Sætermoieien 140 ,9309 FINNSNES 115 m ² 1979 3 sov	11-03-2025	2 100 000	2 100 000		2 100 000	18 261
3 Fagerfjellveien 607 ,9309 FINNSNES 133 m ² 1965 4 sov	10-02-2025	2 150 000	2 350 000		2 350 000	13 905

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.	14 216
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 710 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65			65	
Etasje	70			70	24
SUM	135				24
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, gang 2, bod, bod 2, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje	Kjøkken, soverom, bad, stue, gang		

Kommentar

Takhøyden i underetasjen er ca 2.21 meter.

Takhøyden i 1. etasjen er ca 2.37 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rekvisitent har framlagt tegninger, disse stemmer ikke med dagens bruk. I underetasjen er arbeidsrom, tørkerom potetrom tatt i bruk som soverom. Endringene kan være søknadspliktige. Ytterligere undersøkelser anbefales. I 1.- etasjen er vegg mellom stuen og ett soverom fjernet slik at det stuen er utvidet og det kun et soverom igjen på dette planet. Vi benevner rommene etter dagens bruk selv om dette kan være i strid med både godkjenninger og/eller byggeforskrifter. Det er ingen ferdigattest for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene på to av soverommene i underetasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei og lysinnslipp. For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske krav, f.eks. størrelse og høyde over gulvet.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	13
Bod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Katarina Sommerbakk	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	16	12		0	1780.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sætermoveien 125							
Hjemmelshaver							
Pettersen Steinar Malnes							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aspelund er ei bygd og tidligere poststed (9320) i Senja kommune i Troms og ligger på innlandet, ca. 8 km øst for Finnsnes. Det tidligere poststedet innbefattet blant annet grendene Fagernes, Finnfjordeidet og Blomli rundt Finnfjordvatnet, samt bebyggelsen frem til sørenden av Rossfjordvatnet. Samlet folketall ligger på rundt 600 innbyggere. Den tungt trafikkerte hovedveien mellom Finnsnes og Målselv, fylkesvei 855, går gjennom Aspelund. Fra Finnfjordeidet går fylkesvei 8560 mot Rossfjord. Grunnet sin sentrale beliggenhet kan man se på Aspelund som en del av Finnsnes by, men stedet inngår ikke i tettstedbebyggelsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

1965/883-1/80 ERKLÆRING/AVTALE. 05.04.1965 Bestemmelse om felles vannverk/ledning. Bestemmelser om vedlikehold. Bestemmelse om vannrett. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kommunalinfo	15.09.2025		Gjennomgått	30	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	Tilstandsrapporten er ferdigstilt etter tilbakemelding fra Katharina Sommerbakk 10.12.25 per e-post. Det ble ikke gjort noen endringer ift. opprinnelig utkast.
2	11.12.2025	Meglerpakke er vedlagt
3	16.12.2025	Mindre tekstendring.
4	14.01.2026	Det er gjort endringer på rominndelingen i 1. etasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FS3204>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Steinar Malnes Pettersen

Boligen

Sætermoveien 125

9309 Finnsnes

5530-16/12/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Se i takstrapport

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renoveret før jeg overtok, og han som renoverte det har gått bort nå så jeg kan ikke svare på hvem som gjorde den jobben. I mitt eie er toalett og vask byttet ut av faglærte. Det foreligger kvitteringer for denne jobben.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble renoveret før jeg overtok, og han som renoverte det har gått bort nå så jeg kan ikke svare på hvem som gjorde den jobben.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Se takstrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Ytterdør, 1 vindu på soverom nede, 1 vindu på vaskerom ble byttet i 2009. Tak ble byttet rundt 2001. Verandaen ble bygget i 2008. Ellers er alt av vinduer byttet til forskjellige tidspunkt opp gjennom årene. De 4 vinduene tilhørende boder i kjelleren er de eneste som er igjen fra byggeår. Kledning ble byttet i 2022, samt verandadør og vindu som var der, vindu i stuedel ned mot vei og vindu i trappeoppgang inne. Ble lagd nytt overbygg over inngangsparti i 2022 også.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Se takstrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Anneks brukt som vedbod kom opp i 2008. Boder brukt til oppbevaring ble satt opp i 2010 ca. Bue på plen brukt til "grillhytte" ble satt opp i 2023.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Se takstrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Byttet drenering på de to veggene som er under bakkenivå.



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

De to veggene som er over bakkenivå.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Se takstrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Kom inn mus en gang via åpen dør.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Feller ble satt opp og musa ble tatt. Samt at i 2022 ble det satt opp musefangere under kledning når den ble byttet.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Yit

Beskrivelse av arbeidet: Alle vannrør innvendig ble byttet i 2007. Avløp innvendig fra kjeller ble byttet i 2009, da ble ny septiktank montert samtidig.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Alt av radiatorer/rør til det gamle sentralfyringsanlegget ble plukket ned og fjernet, da den aldri hadde vært i bruk i mitt eie. Fyrkjele står enda i huset.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Se takstrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp brannmur i stue i 2013. Vedovn ble byttet av han som eide huset før meg, tidlig 2000 tall sånn ca.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Midt troms electro

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av innmat i sikringsskap som automatsikringer og jordfeilbryter, samt lagt opp flere kurser.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Terrasse, utebod, lekebod, vedbod, grillhytte. Laget ekstra parkeringsplasser.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Terrassen er søkt om og godkjent av kommunen. Øvrige utbedringer trengs ikke godkjennelse grunnet art /størrelse.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Forsikring dekket når det kom inn mus, forsikring dekket etter en storm rev over grantrær på baksiden av huset og forsikring dekket når en død elg bak huset gikk hull på og det ble fare for at fluer kunne legge egg i huset.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Grunnet nye regler krever kommunen at kloakk utbedres.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Gammel og sliten garasje med en del bruksslitasje som hull i vegg ect.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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	SOLSTAD	Beregnet areal	1780.2
Etablert dato	27.10.1960	Historisk oppgitt areal	1780,8
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.erwerb |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| ☐ Seksjonert | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

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	16/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/12
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	27.10.1960			16/9, 16/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7686120.22	625927.98	0	Ja	1780.2	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN STEINAR MALNES F300383*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sætermoveien 125 9309 9309 FINNSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sætermoveien 125

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9309 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	306 Fagernes	Tettsted	
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	191752910		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	191752937		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1974

1: Bygning 191752910: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	125
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	125
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sætermoveien 125	H0101	16/12	125	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	64	0	64	0	0	0
U01	0	61	0	61	0	0	0

2: Bygning 191752937: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.07.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1974	14.08.2008

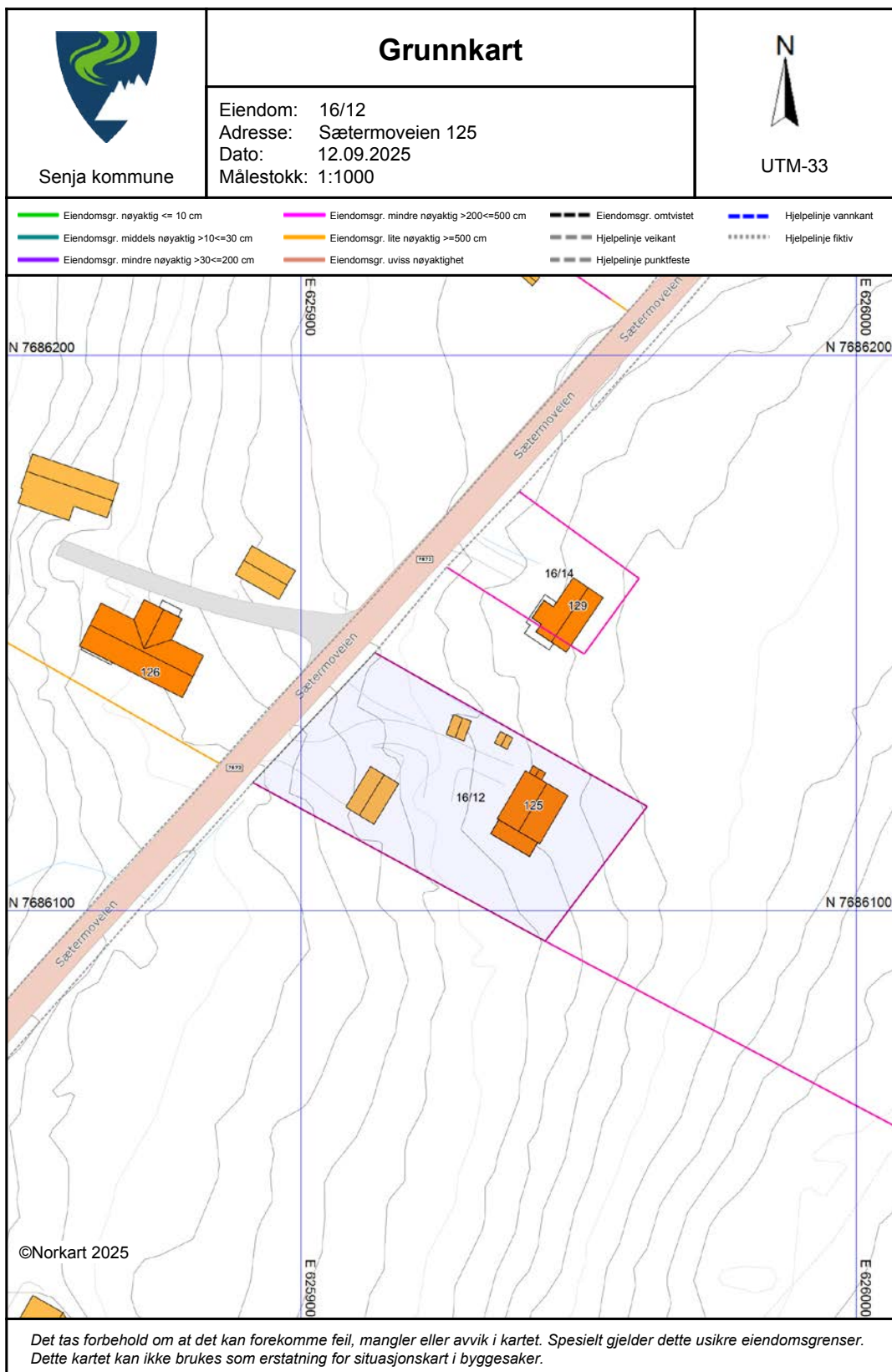
Bruksenheter

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

Unummerert		-	16/12	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

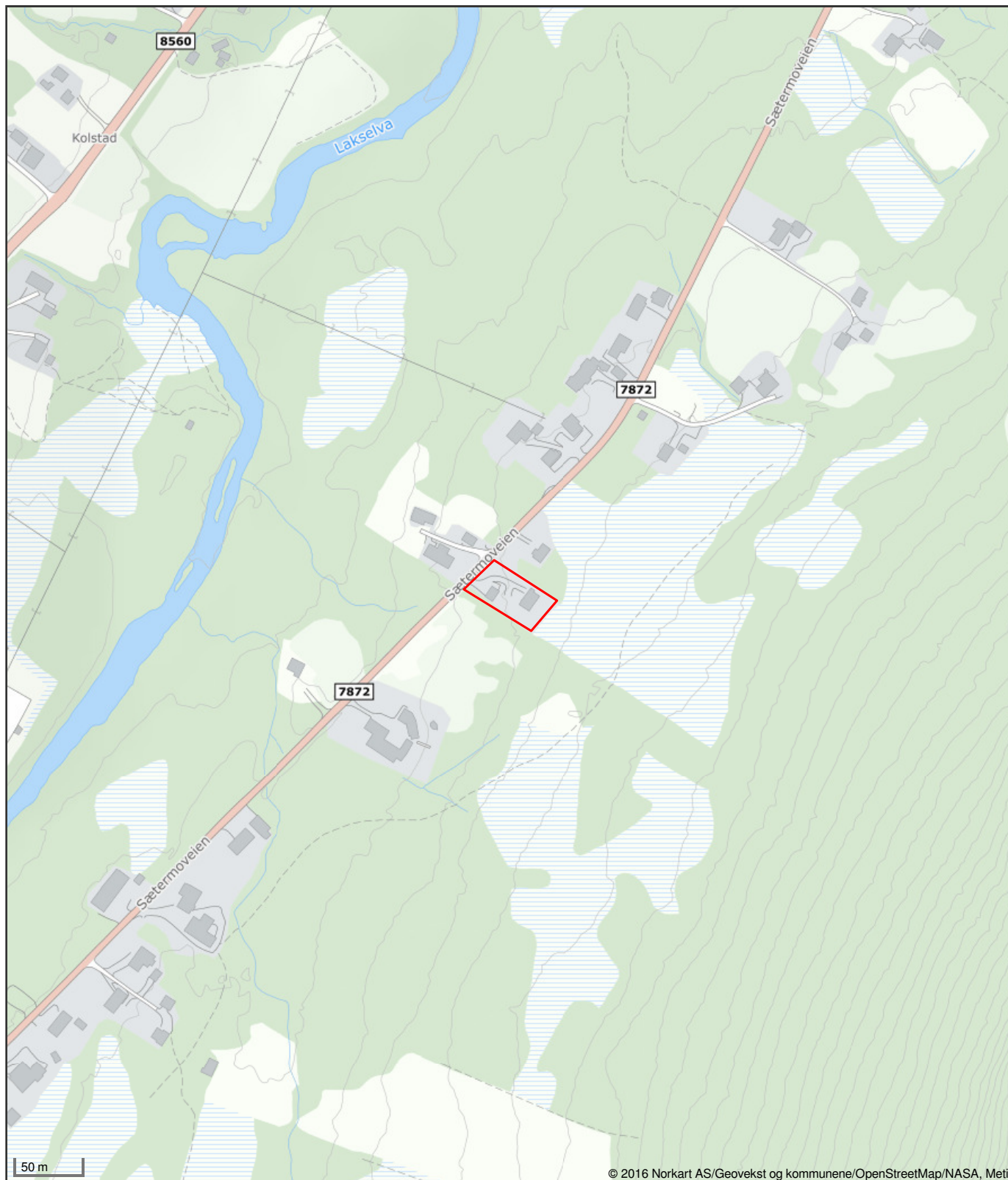
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0

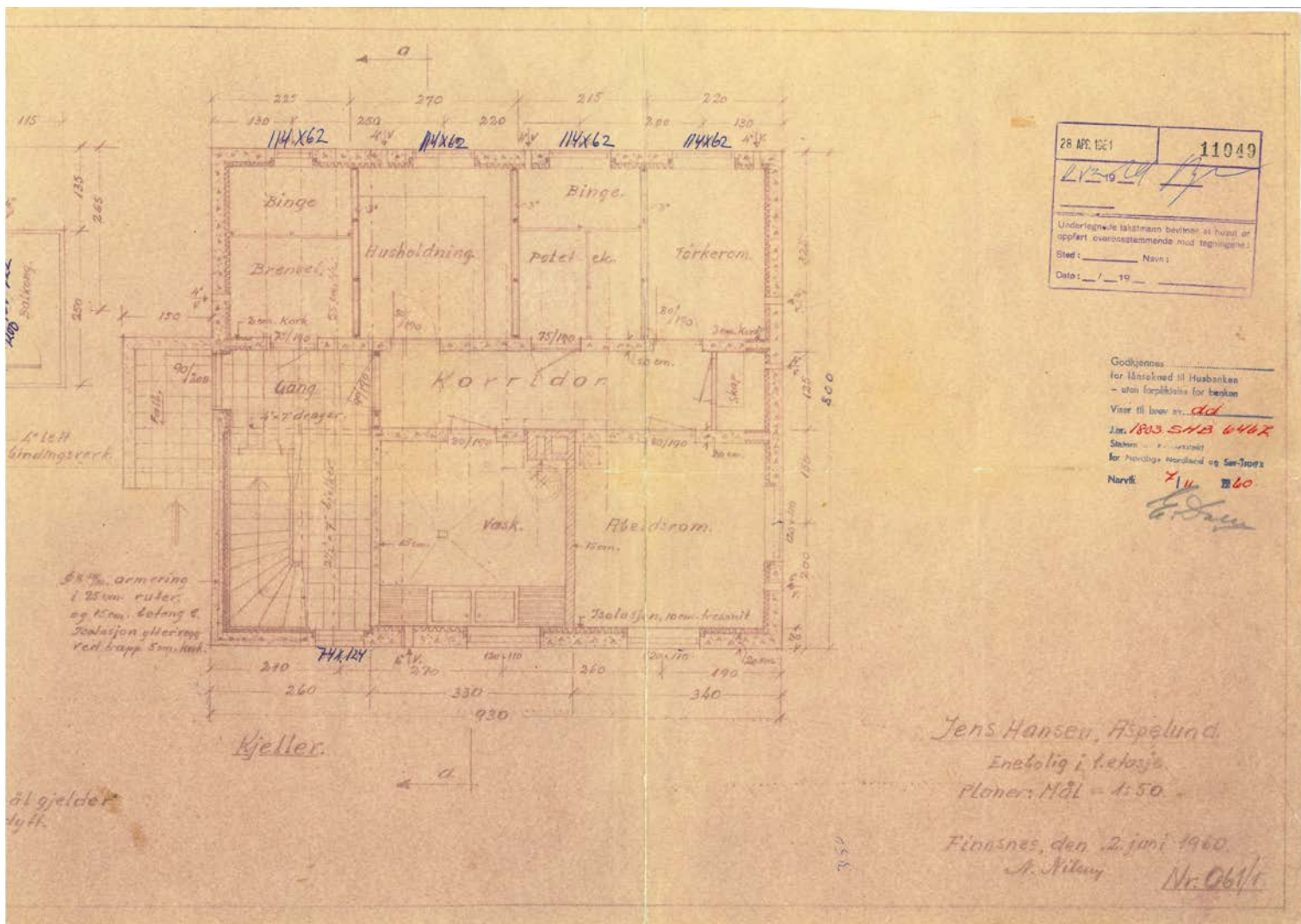


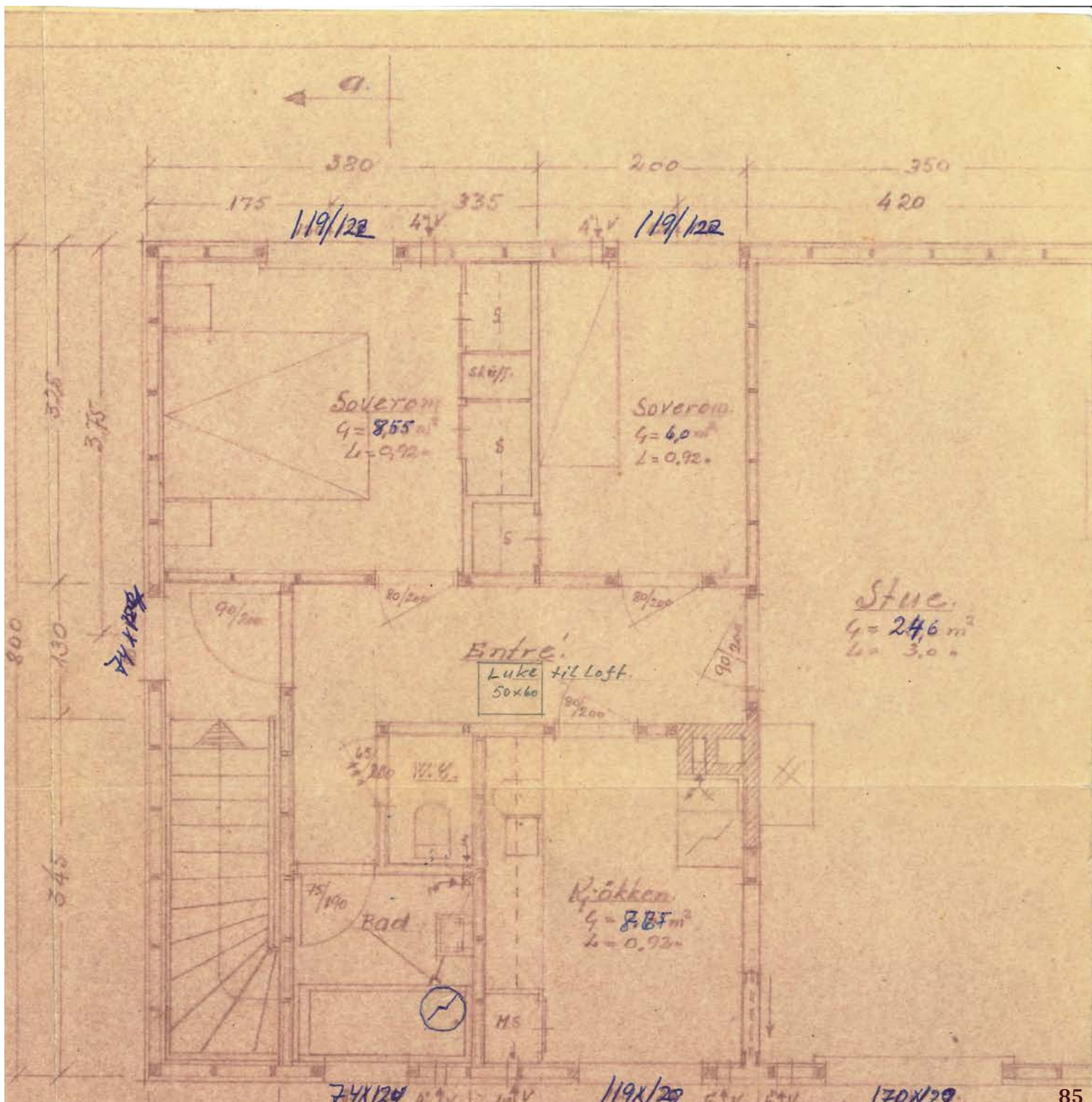


Oversiktskart for eiendom 5530 - 16/12//

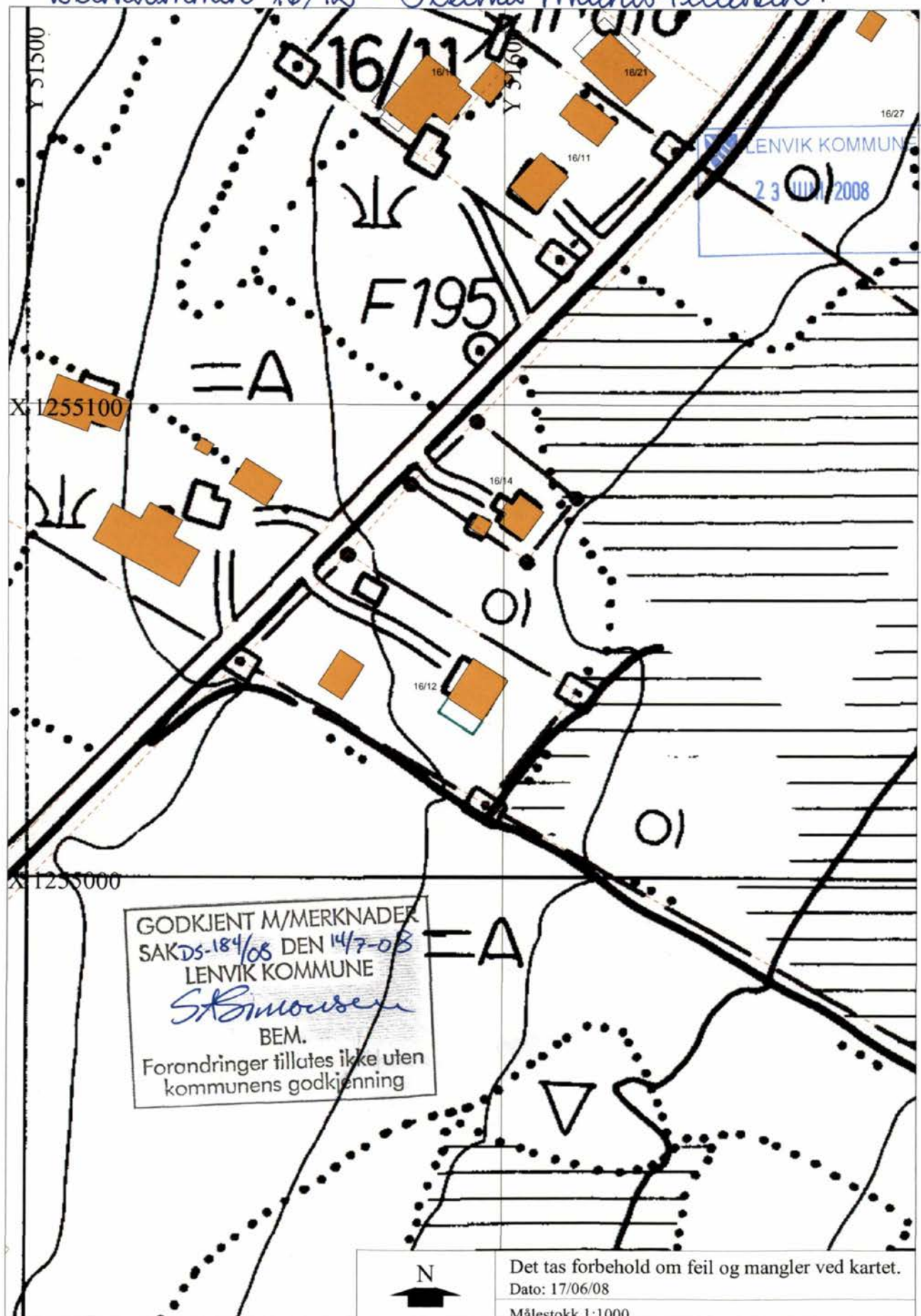


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Eiendommen 16/12 - Steinar Malnes Pettersen.

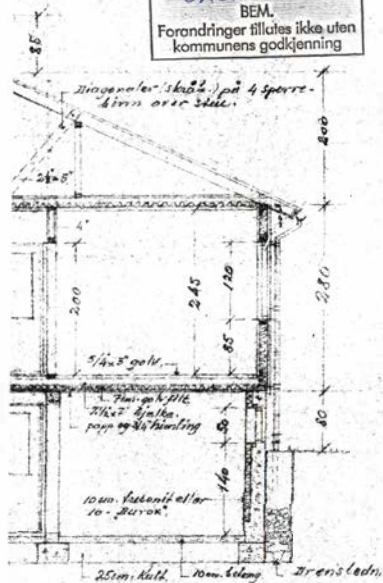


Eiendommen 16/12
Steinar Malnes Pettersen

Side 2

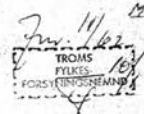
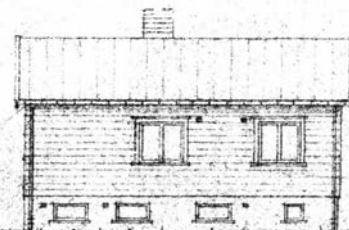
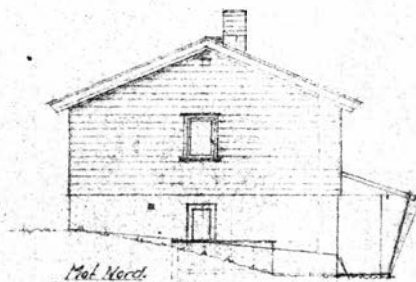
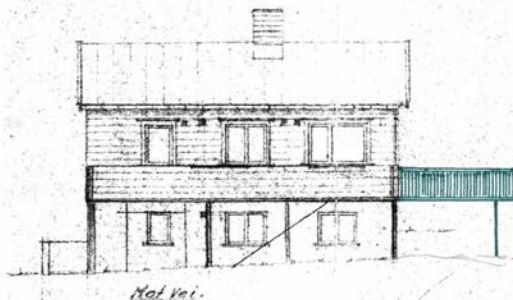


GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS. 184/08 DEN 14/7-08
LENVIK KOMMUNE
S. Simonsen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning



1-20

inle dør og vindusmål gjelder utf. karm. De utf. mål er svill + innv. plase og 3/4" utlekting.



Jens Hansen, Aspelund.

Enebolig i 1. etasje.

Snitt : Mål = 1:50

Fasader. --- = 1:100

Finnsnes, den 2. juni 1960.

J. H. Høy

Nr. 061/2

Eiendom	5530 16/12		
Utskriftsdato	12.09.2025	Antall datasett	5

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

1 Berørte datasett

❶ Snøskred - aktsomhetsområder

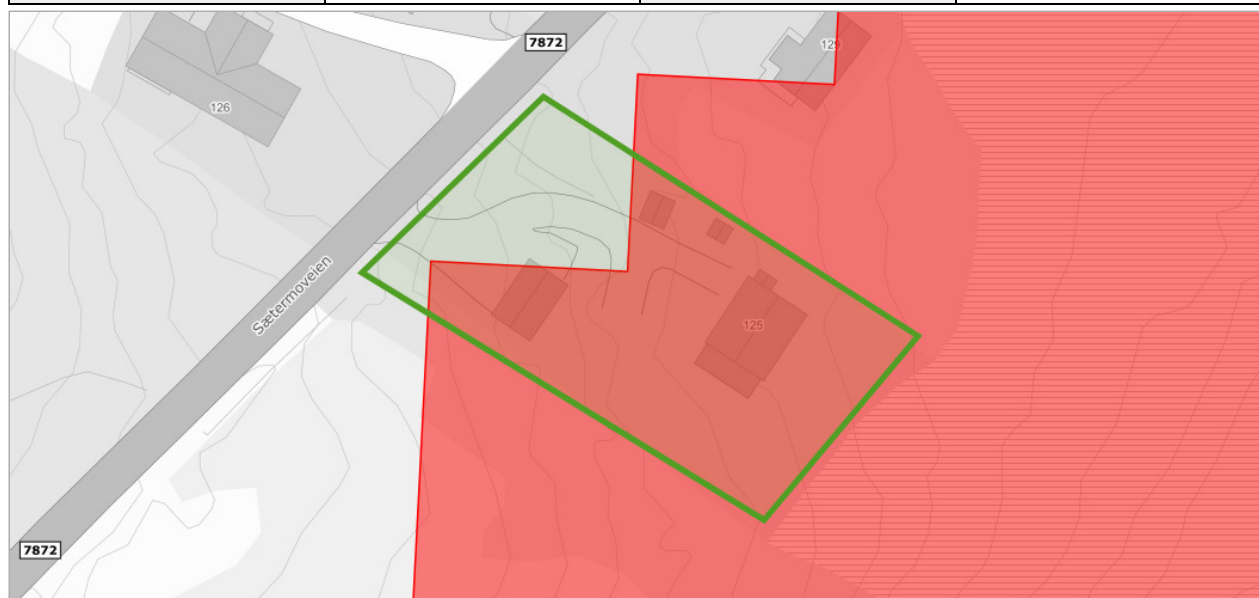
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Faresonekart for skred i bratt terreng

- ✓ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terrenget der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 12.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætermoveien 125, 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	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf

Delarealer	Delareal 1 780 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende
-------------------	---



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 12.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætermoveien 125, 9309 FINNSNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

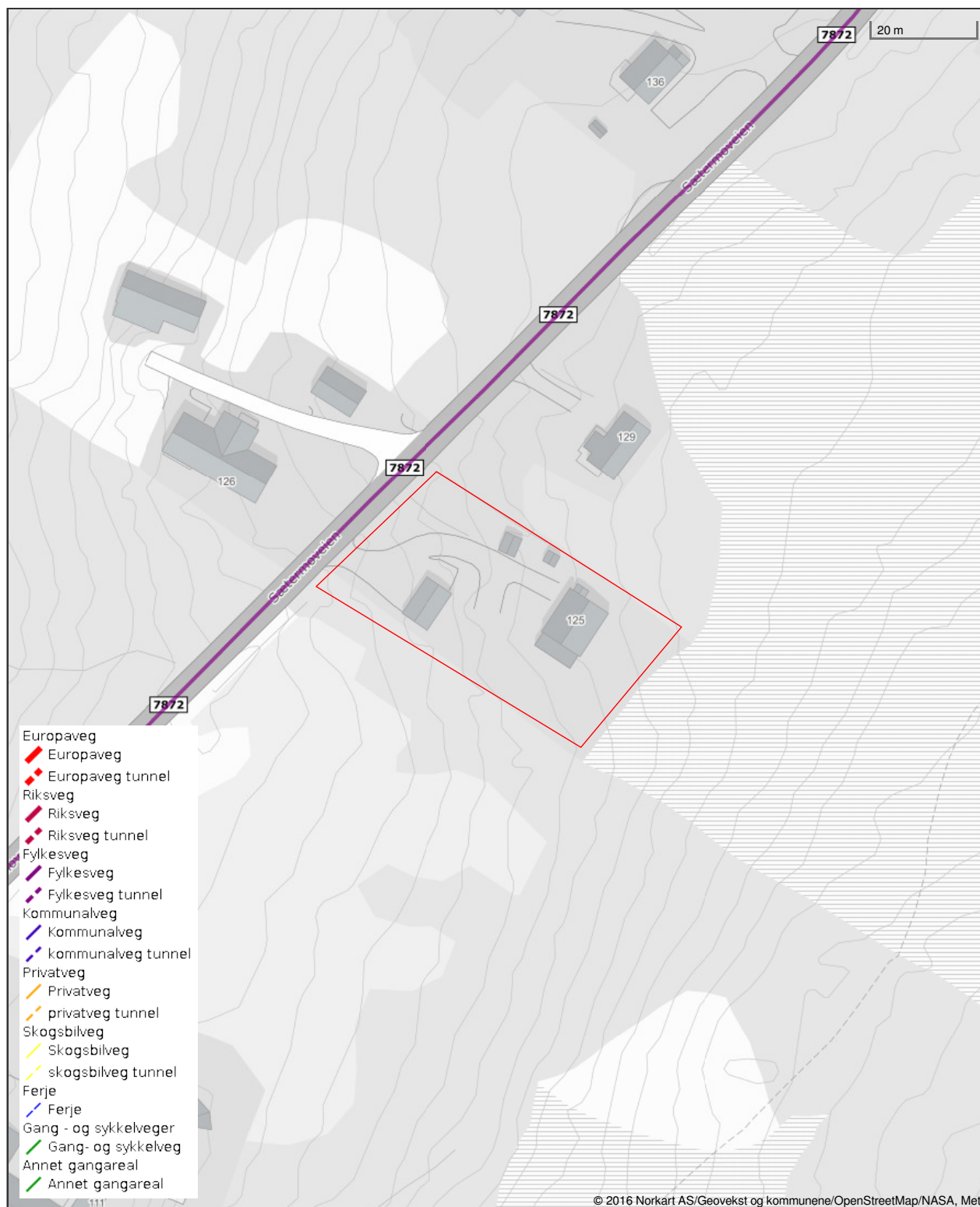
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 5530 - 16/12//



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sætermoveien 125
9309 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine Fredriksen

Telefon: 469 65 418
E-post: tine.fredriksen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre