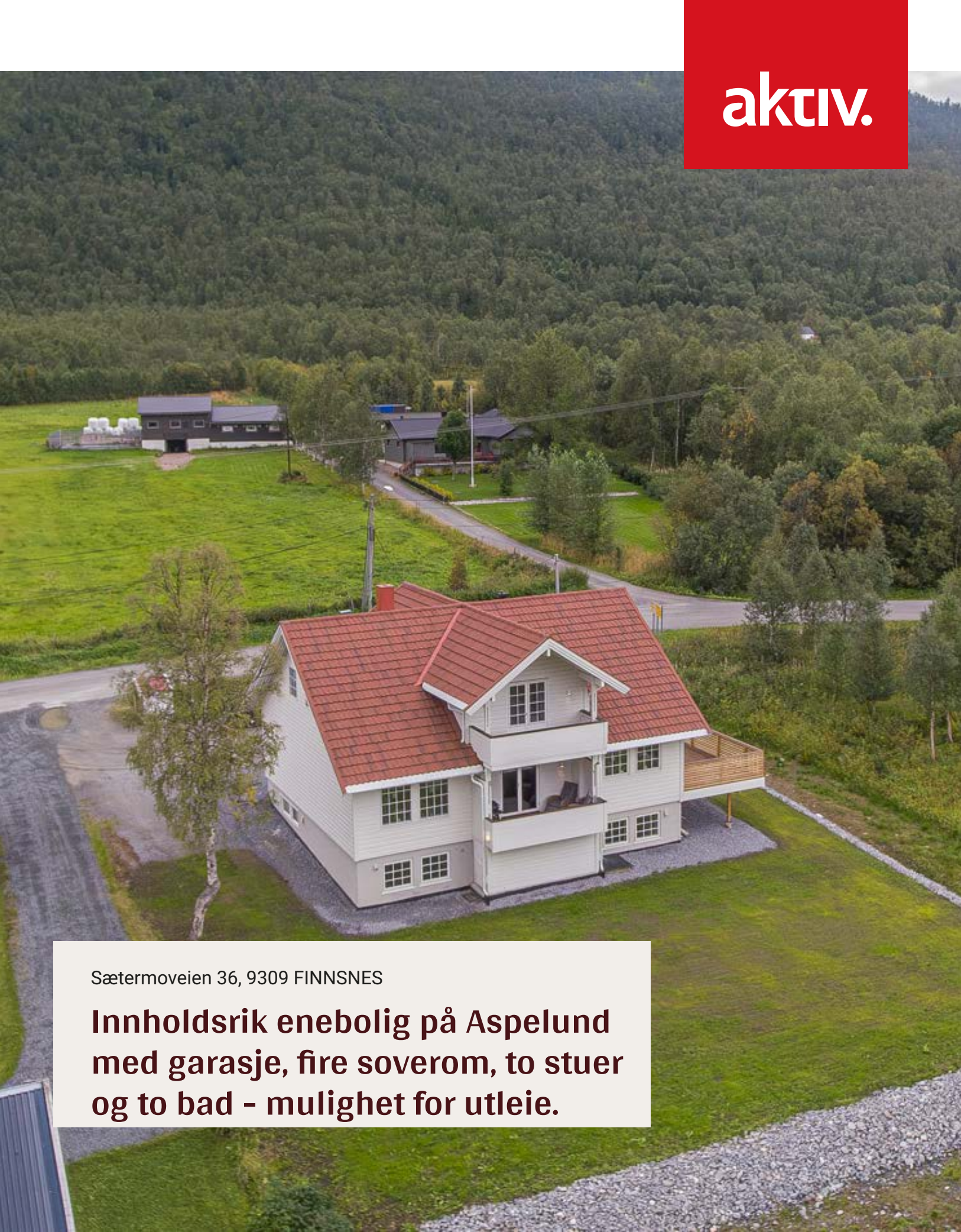




aktiv.

Sætermoveien 36, 9309 FINNSNES

Innholdsrik enebolig på Aspelund med garasje, fire soverom, to stuer og to bad - mulighet for utleie.



Fagansvarlig

Thomas Konradsen

Mobil 911 00 666

E-post thomas.konradsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 143 440,-
Total ink omk.: Kr 5 343 440,-
Selger: Mads Håvard Lorentzen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 284/312 kvm
Tomtstr.: 1658.6 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 45
Oppdragsnr.: 1-0093/24

Innholdsrik enebolig på Aspelund med garasje, fire soverom, to stuer og to bad - mulighet for utleie.

Velholdt enebolig med fin beliggenhet på Aspelund, gode solforhold og umiddelbar nærhet til utmark. Stuen i første etasje har fin L-form som gir mulighet for oppdeling og møblering av flere soner, store vindusflater gir mye naturlig lys og utgang til en overbygd og solrik veranda. Stort kjøkken med mulighet for liten spisegruppe samt dør til vaskerom. Lys stue i loftsetasjen med ekstra takhøyde og utgang til overbygd og solrik veranda.

Fra boligen er det gang- og sykkelsti hele veien til Finnsnes sentrum, som er omtrent 9 kilometer unna, 4 kilometer til Finnfjordbotn med videregående skole. Til Rossfjord med barnehage, skole og matbutikk er det omtrent 15 kilometer. Kjelleren er i ettertid ombygd til å inneholde to hybler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	59
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 284 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 312 m²

TBA: 52 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 101 m² Hoveddel: bod og gang. Hybel sør: bad, stue/kjøkken, alkove. Hybel nord: bad, soverom, stue/kjøkken.

1. etasje

BRA-i: 107 m² Vindfang, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

2. etasje

BRA-i: 76 m² Stue, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

46 m²

2. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1658.6 m²

Tomtebeskrivelse

Stor tomt opparbeidet med plen og gruset trafikkareal, bebygd med enebolig og garasje.

Beliggenhet

Fin beliggenhet på Aspelund med gode solforhold og umiddelbar nærhet til utmark. Fra boligen er det gang- og sykkelsti hele veien til Finnsnes sentrum, som er omtrent 9 kilometer unna, 4 kilometer til Finnfjordbotn med videregående skole. Til Rossfjord med barnehage, skole og matbutikk er det omtrent 15 kilometer.

Adkomst

Privat adkomst fra fylkesvei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i lettklinkerblokker på ukjent byggegrunn. Drenering fra 2023. Etasjeskille av trebjelkelag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, kledning mot sør skiftet de senere år. Takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Takteking av steinbelagte stålplater. Renner og nedløp av metall. Malte trevinduer med tre-lags glass. På sørveggen er det malte trevinduer med to-lags glass fra 2020. Teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med impregnert trevirke til konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Trapp med platt til hovedinngang av impregnert trevirke til konstruksjon, platt og trinn. Rekkverk av malt trekvalitet. Elementpipe, vedovn og sotluke. Innvendige trapper av lakkert tretrapp. Innvendige dører av malte fyllingsdører.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og har første etasje med vindfang, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom. Loftsetasjen inneholder stue, bad og tre soverom. I kjelleretasjen har hoveddelen bod, i tillegg to hybler. Hybel mot sør inneholder bad, stue/kjøkken, alkove. Hybel mot nord inneholder bad, soverom, stue/kjøkken. På eiendommen står det også en garasje.

Standard

Frittliggende enebolig fra 1985, boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppleves som med god standard. De innvendige overflatene er av lyse og tidsriktige materialer og fargevalg. Stuen i første etasje har store vindusflater samt utgang til overbygd og solrik veranda. En L-form som gjør det mulig for møblering av flere soner, i tillegg til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Også inne på kjøkkenet er det plass til spisegruppe. Ett bad samt et soverom i første etasje. Loftsetasjen har stue med ekstra takhøyde og utgang til overbygd og solrik veranda. Tre soverom av god størrelse samt bad med badekar. Boligen har mulighet for utleie av to hybler i kjelleretasjen, men disse er ikke godkjent.

Hoveddel: badet på loftet har flis på gulvet og elektriske varmekabler, på veggene er det fliser og taket er malt. Rommet er innredet med toalett, badekar og innredning med nedfelt servant. Ventileres via naturlig ventilering. Badet i første etasje har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og servant. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom i første etasje med belegg på gulvet og våtromstapet på veggene, og er innredet med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hybel sør: Badet har vinylbelegg på gulvet, baderomsplater på veggene og malt tak. Rommet er innredet med servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj på gulv. Ventileres via elektrisk styrt vifte. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er satt av plass til kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Hybel nord: Badet har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler, på veggene er det baderomsplater og taket er malt. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via elektrisk styrt vifte. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er avsatt plass til komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

Det er ikke brannskille/gasstette løsninger mellom hyblene og hoveddelen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som skal selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittgående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 12 830

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing og slam.

Formuesverdi primær

Kr 555 563

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 111 140

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 45 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:

5530/17/45:

16.05.1984 - Dokumentnr: 2517 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:17 Bnr:8

Bnr. 45 er fradelt fra bnr. 8 og 9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1865829 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:17 Bnr:45

01.01.2024 - Dokumentnr: 828420 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:17 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt midlertidig brukstillatelse på boligen datert 28.11.1985. Megler har også mottatt godkjente byggetegninger datert 24.05.1984, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Underetasjen er i byggetegningene godkjente med et soverom, en bod og resten disponible rom. Det betyr at etasjens bruk i dag er i strid med godkjenningen, og det anbefales at bruksendringen søkes godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.11.1985.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilkoblet privat felles vannforsyning og privat septikanlegg med ukjent løsning. Privat adkomst fra fylkesvei.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune, hvor det er avsatt 1 659m² som LFN-område.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har lovbestemt pant for ubetalte kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 130.000,-. Tinglyse skjøte kr. 500,- Tinglyse pantedokument kr. 500,- Grunnbokskrift kr. 240,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.100,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 040

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Thomas Konradsen
Fagansvarlig
thomas.konradsen@aktiv.no
Tlf: 911 00 666

Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

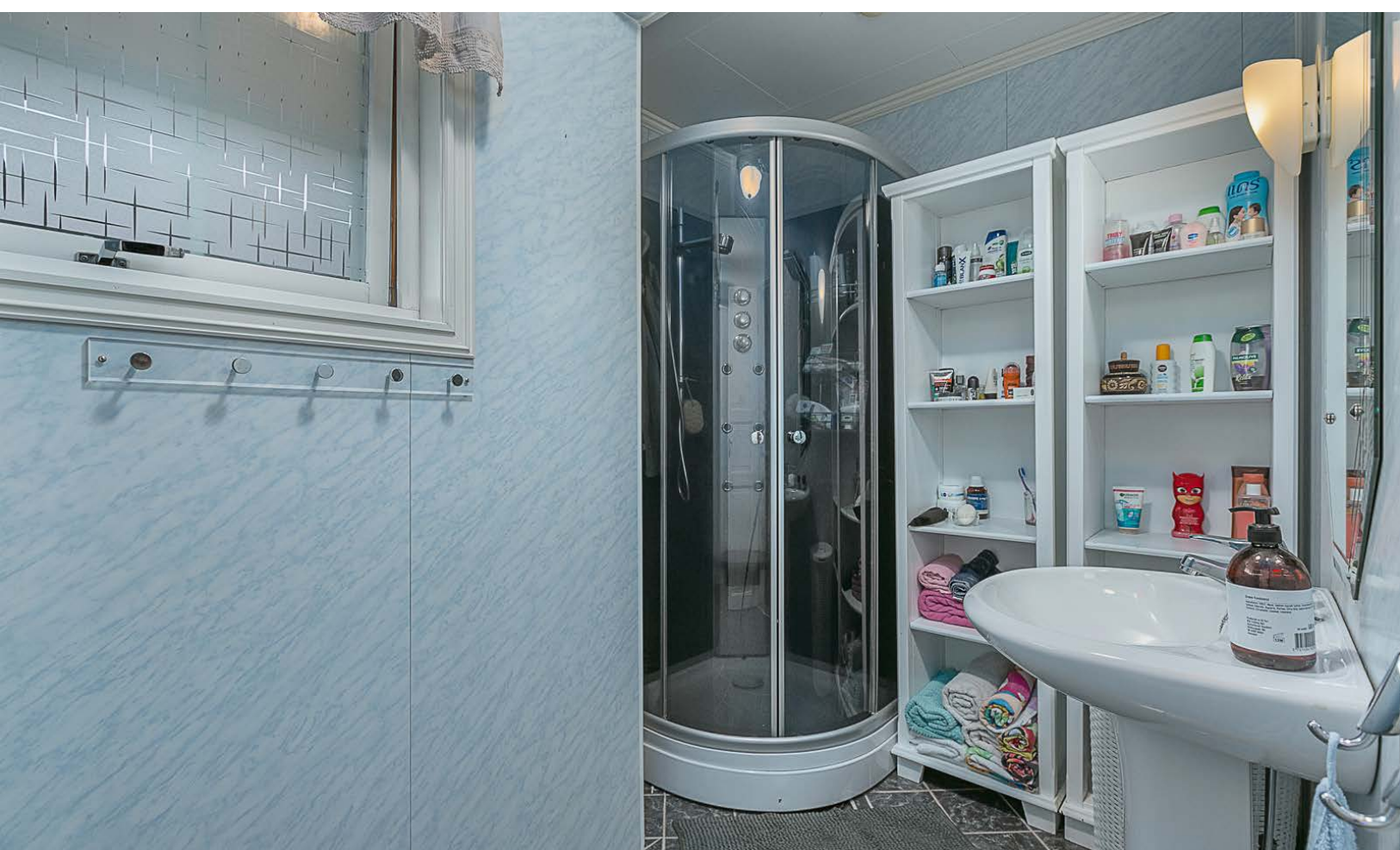
Salgsoppgavedato

12.12.2024



















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sætermoveien 36 , 9309 FINNSNES
 SENJA kommune
 gnr. 17, bnr. 45

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 20060-1685

Referansenummer: PG3177

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra taknivå.
Renner og nedløpsrør av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen på sørveggen er skiftet de senere år.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.
På sørveggen er det malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er bygget veranda i 1.- og 2. etasje. Det er benyttet impregnert trevirke til konstruksjoner og dekke. Rekkverkene er av malt trekvalitet.
Det er bygget trapp med platt til hovedinngangen. Det er benyttet impregnert trevirke til konstruksjoner, platt og trinn.
Rekkverket er av malt trekvalitet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. På befaringstidspunktet er pipen på loftet innkledd og det mangler sotlukestein. MAds Håvar Larsen opplyser per e-post at avviket vil bli lukket ihht. pålegget som ble gitt av Senja brann og feiervesen ved tilsyn i boligen 2023 før avhending. Om avviket ikke lukkes vil pipen ha tilstandsgrad 3, med et kostnadsestimat for å lukke avviket til 10.000kr
Det er to lakkerte tretrapper i boligen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrommet i hybelen mot sør har beleg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjplass. Rommet er av ukjent alder, men ut fra materialene som er benyttet er det nærliggende å tro at rommet er pusset opp rundt 2010. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fall mot sluk er målt til 10mm. Det er plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt fra sovealkoven. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Dusjrom i hybelen mot sør har beleg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusj. Rommet er lite, med faste installasjoner som tar plass og reduserer muligheten for inspeksjon. Det kan være mulig å avdekke ytterligere avvik når vaskemaskin er fjernet slik at dusjkabinett kan flyttes osv. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Det er plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Dusjrom i 1. etasje med beleg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og servant.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom i 1. etasje med beleg på gulvet og våtromstapet på veggene. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad på loftet med fliser på gulvet og veggene. Det er toalett, badekar og innredning med servant i rommet. Badet er pusset opp av de forrige eierene, men det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene eller dokumentasjon på dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet fra døren mot sluk er fraværende. Det er naturlig ventilering. Innspeksjon av skjult konstruksjon er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innspeksjonen er foretatt fra kassen med toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i hybelen mot sør har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er satt av plass til komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet i hybelen mot nord har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer. Frontene er malt de senere år. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. I hybelen mot sør er det vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmtvannstanken i hybelen mot sør er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.
Varmtvannstanken i hybelen mot nord er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.
Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen rundt boligen er skiftet i 2023 av RP maskin.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	284 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

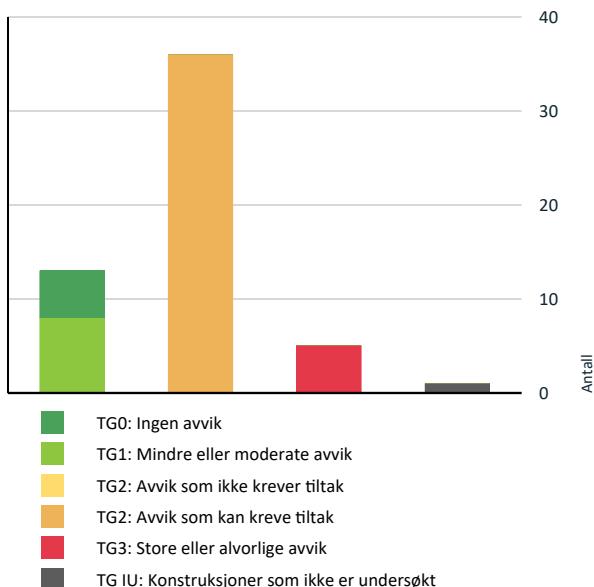
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Underetasjen er godkjent med ett soverom, en bod og resten av arealet som disponible rom. Dette betyr at etasjens bruk i dag er i strid med godkjenningen. Det anbefales bruksendringen i underetasjen søkes godkjent. BRATAKST vurderer ikke mulighetene for om bruksendringen kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

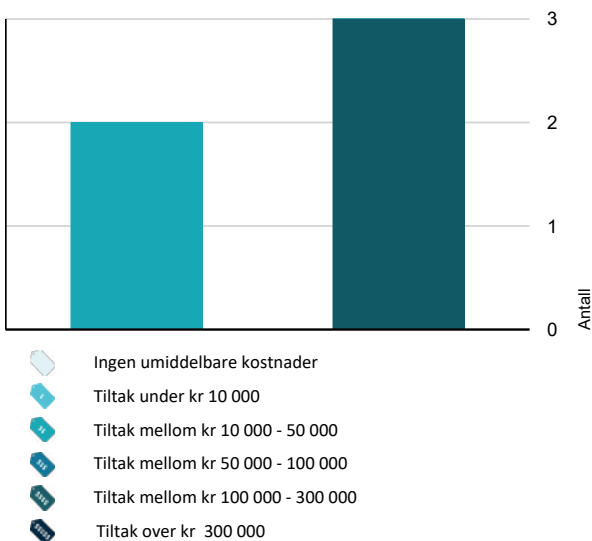
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Mads Håvard Lorentzen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Sætermoieien 36, 9309 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 21°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det skal være snøfangere på alle deler av taket hvor mennesker ferder under.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Veggplatene er montert feil. Dette fører til at veggene ikke er vannrette.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er smøremembran. På veggene er det benyttet baderomsplater som tettesjikt. Baderomsplatene er feilmontert, noe som gjør at det ikke vil være mulig å oppnå tett overgang mellom gulvet og veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av alder og feilmontering er det stor risiko for utettheter.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Dette øker risiko for utflooming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Det er ikke tilluft til rommet. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Produktet er egnet for denne typen bruk, men på grunn av produktets alder er det stor risiko for utettheter. På veggene er det våtromstapet. Tapeten har utettheter og må ikke utsettes for vann.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i himlingen og ved åpning av vindu. Det er ikke tilluft fra varme rom. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig.

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: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel nord) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslagsløsningen kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjoner.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fukskjolder i undertak/takkonstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Veranda

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning.

Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

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 grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. På oppføringsstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Veggplatene sitter ikke fast i nedkant.



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel nord) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel nord) > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall på gulvet mellom døren og sluket. Fra andre deler av rommet er det fall mot sluket. Det har tidligere vært vannlekkasje i rommet uten at vann har runnet ut av rommet. At det ikke skjedde i dette tilfellet betyr ikke at risikoen for utflomming er borte.



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer til servant er utette.



Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel sør) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.



Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel sør) > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel nord) > [Gå til side](#) Overflater og innredning

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel nord) > [Gå til side](#) Avtrekk

Det er avvik:
Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

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

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

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

Det er avvik:
Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er skade på armatur/blandebatteri.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikringer.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslagsløsningen kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Utette beslag kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjonene.



Eksempel på feil beslagsløsning.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør av metall.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det skal være snøfangere på alle deler av taket hvor mennesker ferder under.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker, dyr og utstyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på manglende snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen på sørveggen er skiftet de senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



manglende musesperre.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

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

Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene.



Fuktmerker i vinduskarm

TG 1 Vinduer mot sør

På sørveggen er det malte trevinduer med to-lags glass.

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Veranda

Det er bygget veranda i 1.- og 2. etasje. Det er benyttet impregneret trevirke til konstruksjoner og dekke. Rekkverkene er av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

TG 3 Utvendige trapper

Det er bygget trapp med platt til hovedinngangen. Det er benyttet impregneret trevirke til konstruksjoner, platt og trinn. Rekkverket er av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk på trappen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

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.

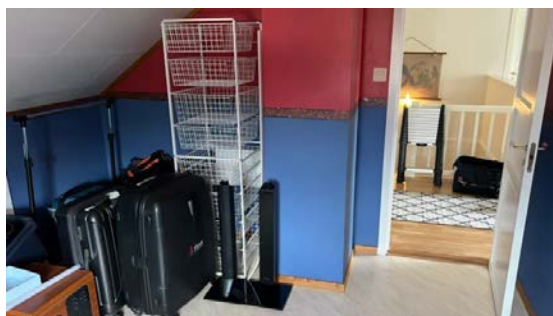
Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser)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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. På befaringstidspunktet er pipen på loftet innkledd og det mangler sotlukestein. Mads Håvar Larsen opplyser per e-post at avviket vil bli lukket ihht. pålegget som ble gitt av Senja brann og feiervesen ved tilsyn i boligen 2023 før avhending. Om avviket ikke lukkes vil pipen ha tilstandsgrad 3, med et kostnadsestimat for å lukke avviket til 10.000kr



Sotluke er plassert for nær brennbart materiale. Det skal monteres sotlukestein i følge eier.



På loftet er pipen kledd inn på alle sidene. Det skal monteres inspeksjonsluker ifølge eier.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i alkove mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

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. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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.



Fuktmåling i vegg under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Det er to lakkerte tretrapper i boligen.

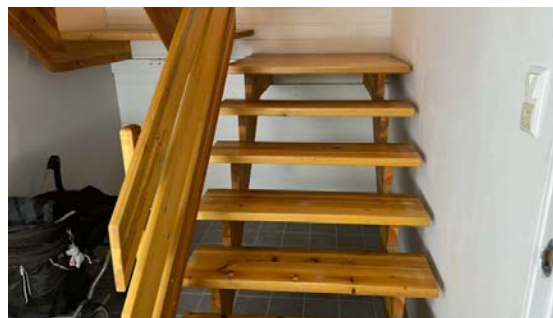
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverket skiftes på trappen. Det må monteres stusstrinn eller annen begrensning slik at lysåpninger mellom trinnene tilfredsstiller forskriftskrav. Det må monteres håndløper på veggene. Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.



Trapper har avvik med håndløpere og åpninger mellom trinn og i rekkverket.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Eksempel på dør med justeringsbehov

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

Generell

Dusjrommet i hybelen mot sør har belegget på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjplass. Rommet er av ukjent alder, men ut fra materialene som er benyttet er det nærliggende å tro at rommet er pusset opp rundt 2010. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad i hybel mot sør

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplatene sitter ikke fast i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Avviket med veggplatene gjør at overflater ikke må utsettes for fritt vann. Konsekvens og kostnadsestimat er belyst under punktet for sluk, membran og tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Veggplatene er montert feil. Dette fører til at veggene ikke er vanntette.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Feil membran/tettesjikt på veggene vil gi fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Som et midlertidig tiltak kan dusjkabinett monteres, dette vil redusere risiko for skader, men ikke utbedre avviket. Det må monteres nye veggplater ihht. leverandørens anbefaling. Ved fjerning av veggoverflatene bør tilstanden og alderen for gulvbelegget vurderes slik at også dette eventuelt skiftes om nødvendig. Veggoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løse veggplater

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt fra sovealkoven. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling inn mot dusjnisen

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

Generell

Dusjrom i hybelen mot sør har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusj. Rommet er lite, med faste installasjoner som tar plass og reduserer muligheten for inspeksjon. Det kan være mulig å avdekke ytterligere avvik når vaskemaskin er fjernet slik at dusjkabinett kan flyttes osv. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversikt

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

LOFT > BAD

Generell

Bad på loftet med fliser på gulvet og veggene. Det er toalett, badekar og innredning med servant i rommet. Badet er pusset opp av de forrige eierene, men det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene eller dokumentasjon på dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

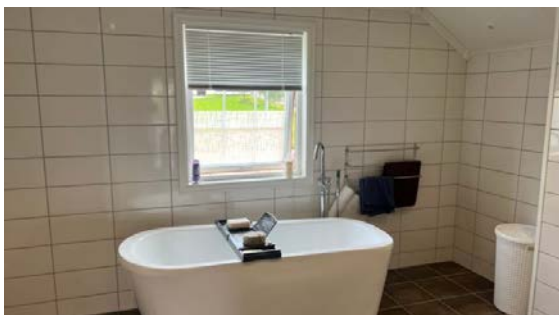
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vinduet i våtsonen er ikke beskyttet eller har fuktbestandige materialer.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet fra døren mot sluk er fraværende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall på gulvet mellom døren og sluket. Fra andre deler av rommet er det fall mot sluket. Det har tidligere vært vannlekkasje i rommet uten at vann har runnet ut av rommet. At det ikke skjedde i dette tilfellet betyr ikke at risikoen for utflomming er borte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføringer til servant er utette.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas fugging av rørgjennomføringer for å sikre tett vegg. Det vil ikke være mulig å montere mansjetter på gulvet ved vanntilførselen til baldebatteriet til badekaret.



Det er ikke mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet.



Det er ikke mansjetter på rørgjennomføringer i veggen.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil trolig være mulig å montere vannstopppventil som lekkasjesikring på toalettet.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innspeksjon av skjult konstruksjon er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innspeksjonen er foretatt fra kassen med toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i kassen bak toalettet

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Dusjrom i 1. etasje med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er smøremembran. På veggene er det benyttet baderomsplater som tettesjikt. Baderomsplatene er feilmontert, noe som gjør at det ikke vil være mulig å oppnå tett overgang mellom gulvet og veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av alder og feilmontering er det stor risiko for utettheter.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Det er ikke tilluft til rommet. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

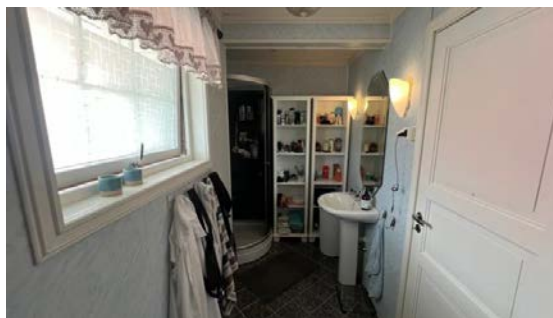
Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversikt bad

Tilstandsrapport



Feilmontering av baderomsplater

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje med belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Produktet er egnet for denne typen bruk, men på grunn av produktets alder er det stor risiko for utettheter. På veggene er det våtromstapet. Tapeten har utettheter og må ikke utsettes for vann.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i himlingen og ved åpning av vindu. Det er ikke tilluft fra varme rom. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL SØR)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybelen mot sør har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er satt av plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkkenet i hybel mot sør



Fuktskjolder i benkeskapet

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL SØR)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL NORD)

TG 2 Overflater og innredning

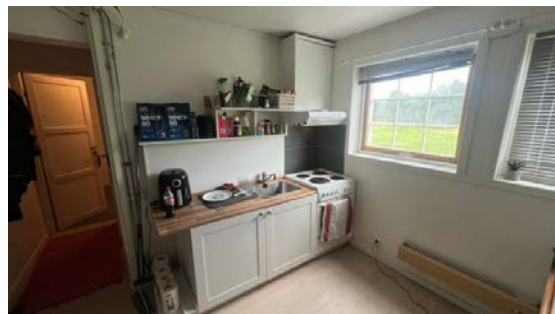
Kjøkkenet i hybelen mot nord har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Kjøkkenet mot nord



Eksempel på skade på kjøkkeninnredningen

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL NORD)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

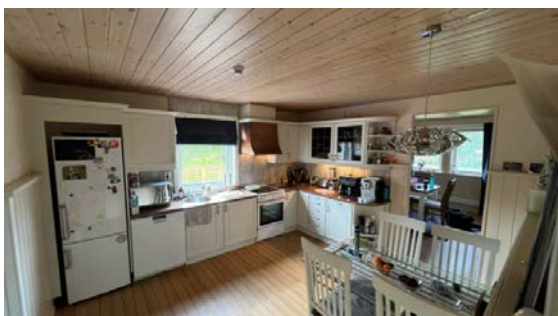
Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer. Frontene er malt de senere år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkken, hoveddel



Eksempel på slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. I hybelen mot sør er det vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er skade på armatur/blandebatteri.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank hybel mot nord

Varmtvannstanken i hybelen mot nord er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.

Tilstandsrapport

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.

TO 2 Varmtvannstank hybel mot sør

Varmtvannstanken i hybelen mot sør er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.

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.

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 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 utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

TO 0 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.

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 0

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt boligen er skiftet i 2023 av RP maskin.

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 0

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er hentet fra de godkjente tegningene til garasjen

Standard

Garasjen har normal standard. Det er betongdekke. Yttervegger er av bindingsverk med liggende trepanel. Saltak teknet med metallplater.

Vedlikehold

Grasjen har vedlikeholdsbehov.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

284 m²/284 m²

Enebolig: 4 Bad, 2 Stue/kjøkken, Alkove, 5 Soverom, Bod, 2 Gang, Vindfang, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	16 383
-------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 400 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 950 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
--	-----	---------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 130 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

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.	5 600 000
--	------------	------------------

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

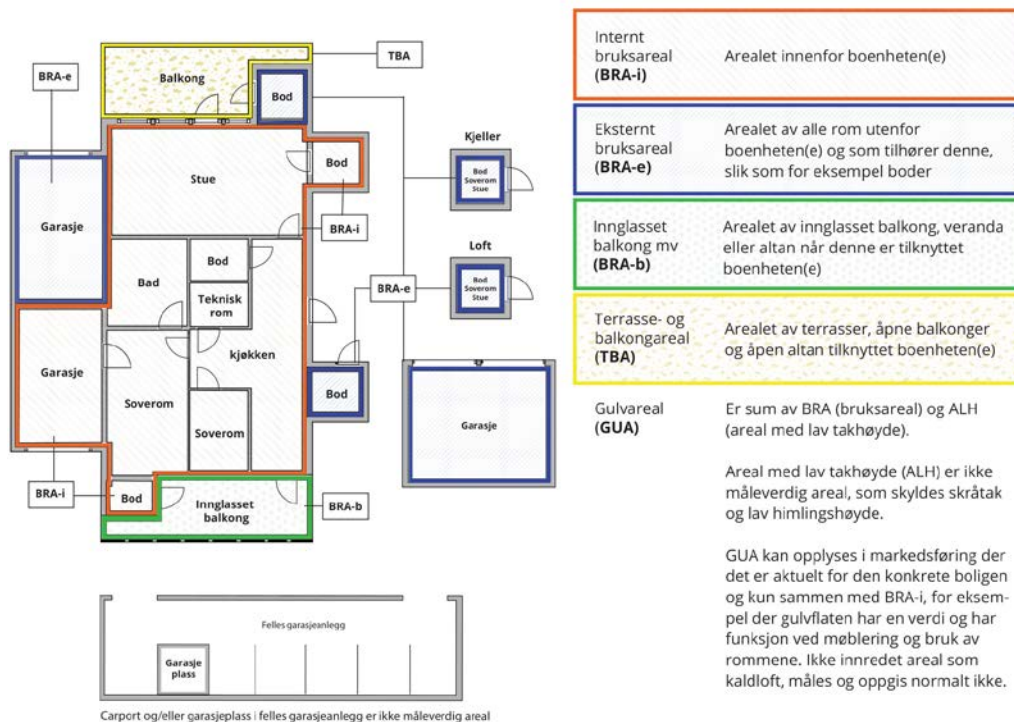
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningssakkyndig 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	101			101	
1. etasje	107			107	46
Loft	76			76	6
SUM	284				52
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad (hybel sør), Stue/kjøkken (hybel sør), Alkove (hybel sør), Bad (hybel nord), Soverom (hybel nord), Stue/kjøkken (hybel nord), Bod (hoveddel), Gang (hoveddel)		
1. etasje	Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom		
Loft	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Underetasjen er godkjent med ett soverom, en bod og resten av arealet som disponible rom. Dette betyr at etasjens bruk i dag er i strid med godkjenningen. Det anbefales bruksendringen i underetasjen søkes godkjent. BRATAKST vurderer ikke mulighetene for om bruksendringen kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke brannskille/gasstette løsninger mellom hyblene og hoveddelen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra soverommet i hybelen mot nord.
Det bør monteres brannstige fra soverommene i 2. etasje.

Garasje

Ny arealstandard

Etsje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etsje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	270	14
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	17	45		0	1658.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sætermoien 36

Hjemmelshaver

Lorentzen Mads Håvard

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, Finnfordeidet og Blomli rundt Finnfordvatnet, samt bebyggelsen frem til sørenden av Rossfjordvatnet. Samlet folketall ligger på rundt 600 innbyggere. Den tungt trafikkerte hovedveien mellom Finnsnes og Målselv, fylkesvei 855, går gjennom Aspelund. Fra Finnfordeidet går fylkesvei 8560 mot Rossfjord. Grunnet sin sentrale beliggenhet kan man se på Aspelund som en del av Finnsnes by, men stedet inngår ikke i tettstedbebyggelsen.

Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat felles vannforsyning.

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 er i kommuneplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune avsatt til LNF-formål. Dette betyr at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonsbehandles.

Om tomten

Eiendommen er bebygget med bolig og garasje. Trafikkarealene er gruset. Nylig opparbeidet plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2015



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.08.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG3177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Advokathuset Nord AS	
Oppdragsnr.	
1-0093/24	
Selger 1 navn	
Mads Håvard Lorentzen	
Gateadresse	
Sætermoveien 36	
Poststed	Postnr
FINNSNES	9309
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	81
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	8125041

Document reference: 1-0093/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje på bad 3 etasje fra dusj servant.

Initialer selger: MHL

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vannlekkasje på bad 3 etasje fra dusj servant. Byttet takplater og dør til badet da dette var det eneste som ble skadet av vannsprut fra servant.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanninntrenging fra drenering rundt huset. Drenering rundt om huset er byttet av RP Maskin, ny slamming og papp rundt mur, samt lakt ned eget avløp til takrenner i marka, isolert rund hele huset og ekstra isolering under veranda og inngangspartiet. Gulv i begge leilighetene samt gulv på vaskerom tilhørende hoveddel og noen yttervegger i leilighetene er byttet av IF forsikring (Maxi tjenester).

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Uttethet på sørvegg, byttet kledning og vinduene på soverommet og kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stikkontakter på tv vegg stue, og Stikkontakter mørkloft bad i øverste etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veranda, byttet vindu og kledning sørsiden er egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2 hybelleiligheter.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0093/24

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

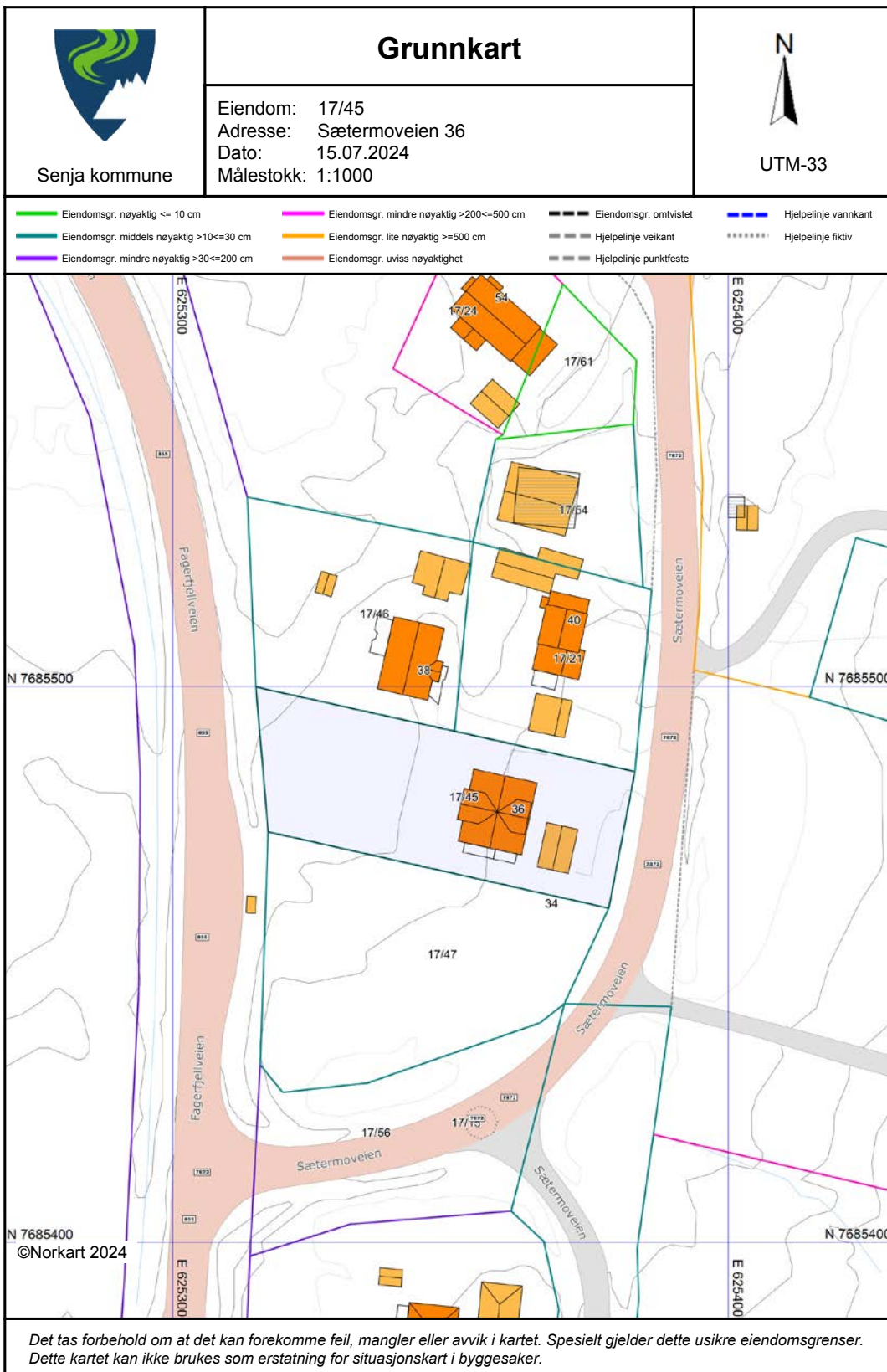
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0093/24

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Håvard Lorentzen	200a94e532bd82c9c3f81cd bcb5cc4d08f90fb2c	16.08.2024 12:17:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0093/24

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



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		Beregnet areal	1658.6
Etablert dato	15.05.1984	Historisk oppgitt areal	1659
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	17/45
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	17/45
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.05.1984			17/8 (-1659), 17/45 (1659)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.05.1984			17/9, 17/45

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7685479.05	625342.45	0	Ja	1658.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LORENTZEN MADS HÅVARD F020989*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sætermoveien 36 9309 9309 FINNSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sætermoveien 36

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11553656		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.12.1984
2	11562957		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	08.04.1991

1: Bygning 11553656: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.12.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	264
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	264
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.09.1984	01.09.1984
Tatt i bruk	20.12.1984	20.12.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sætermoveien 36	H0101	17/45	264	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	64	0	64	0	0	0
H01	1	102	0	102	0	0	0
U01	0	98	0	98	0	0	0

2: Bygning 11562957: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 08.04.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.03.1990	01.03.1990
Igangsettingstillatelse	01.03.1990	01.03.1990
Tatt i bruk	08.04.1991	08.04.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sætermoveien 36	-	17/45	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

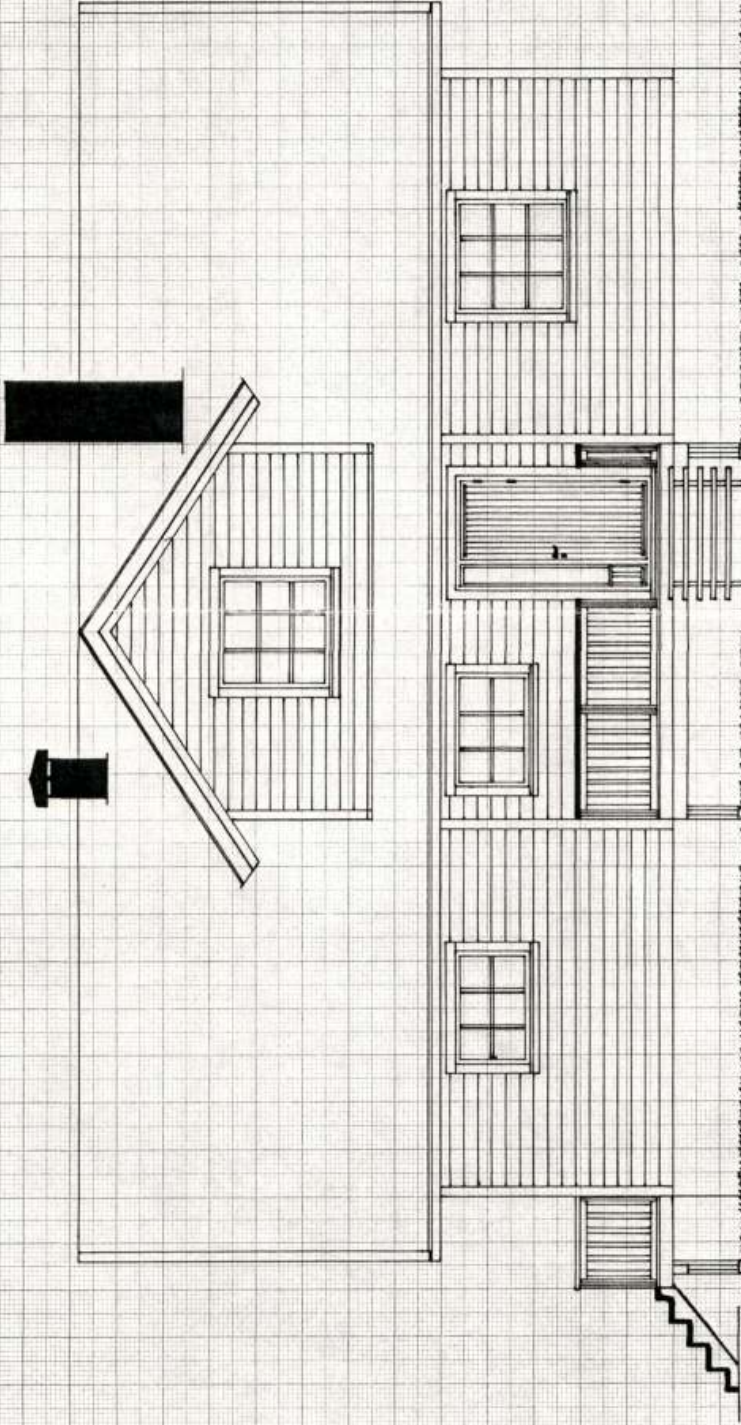
X

LENNIK KOMMUNE
TEKNISSKILLING

'84 MIV 24 -7 50

ARKIV NR.

SAKSØ



ØST

252/84 25/6-84
S. Eriksen
Byggherre: Anulf Simonsen
9320 Aspelund.

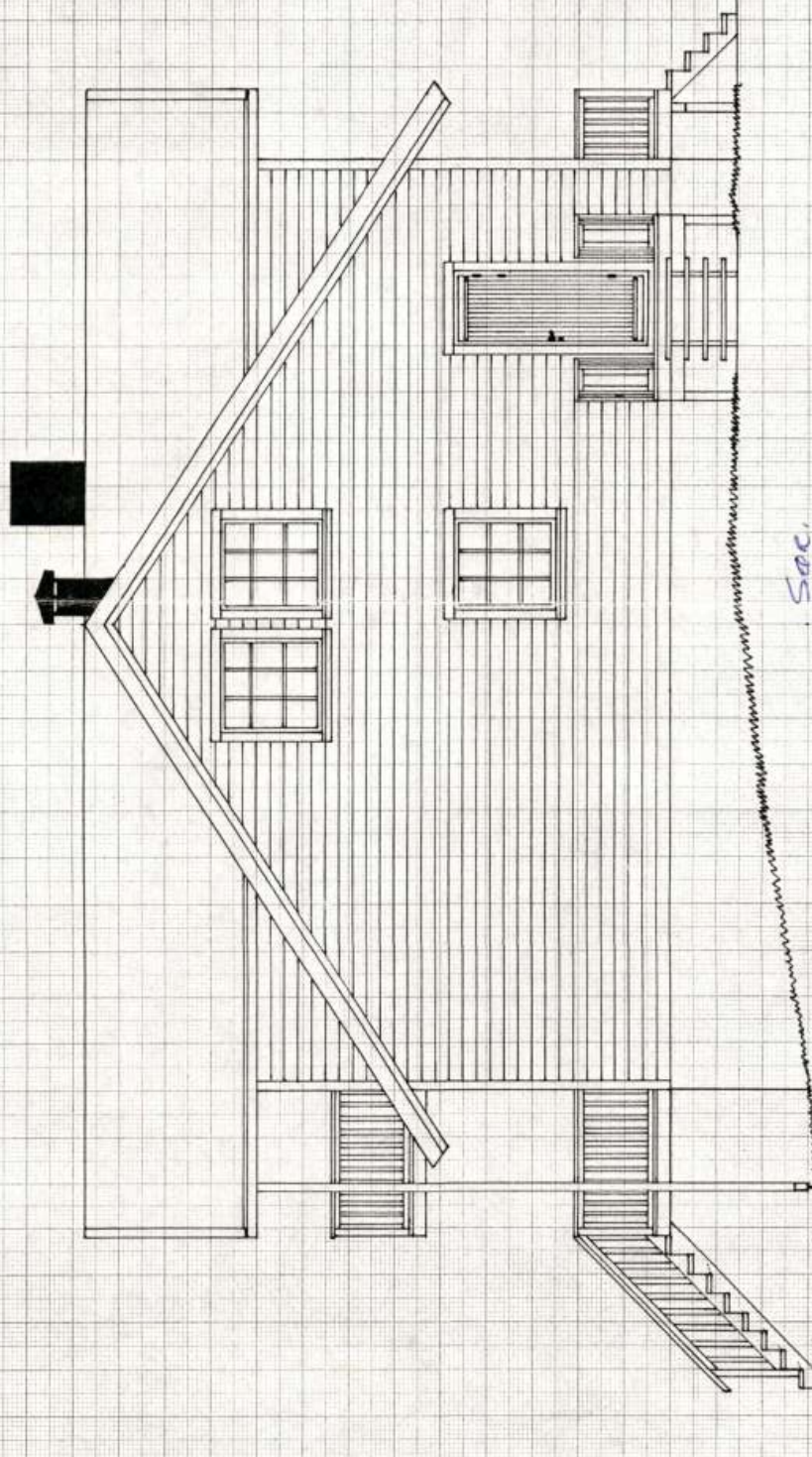
Byggherre Anulf Simonsen
9320 Aspelund.
Fasade C.
Mål 1:50.

LENVİK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

'84 NOV 24 -7:50

ARKIV NR.

SÅKSJ.



GODKJENT AV BYGGHUSET
25/2/84 25/6-84
LENVİK KOMMUNE
S. Simonsen
Forside og bakside av huset
Inn og utgangspunkt

Bygghuse Arnulf Simonsen
9320 Aspelund.
Fasade B
Mål 1:50

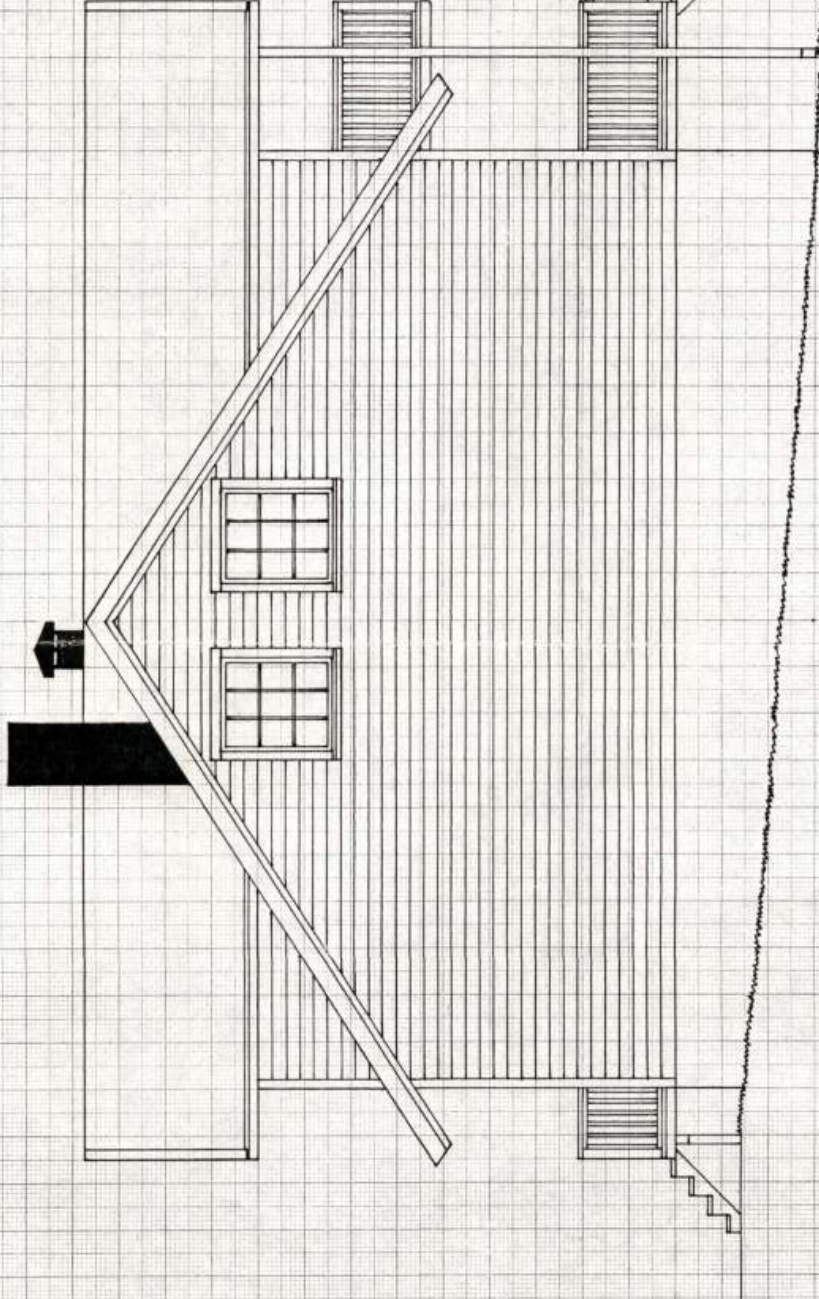
X

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

'84 NOV 24 -7:50

ARKIV NR:

SAKSJØ

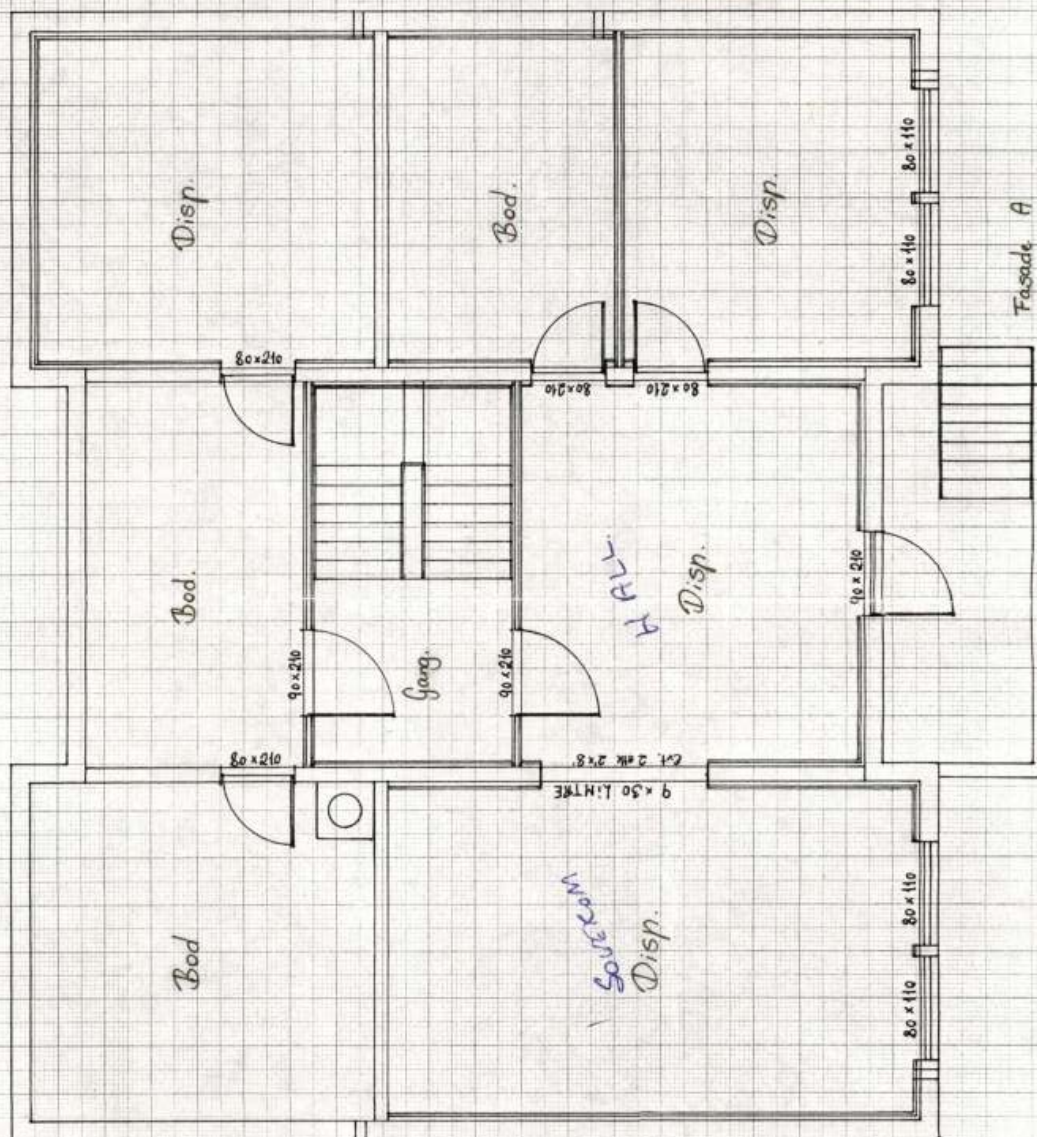


252/84 25/6-84
B. Eimken
Byggherre: Arnulf Simonsen
9320 Asnlund.
Fasade D.
Mål 1:50.

Noreo

Byggherre Arnulf Simonsen
9320 Asnlund.
Fasade D.
Mål 1:50.

SAKSB



252/84 25/6-84
S. Greenbaum

Björghart Arnulf Simonson
9320 Aspelund
Plan: Kjelleretg.
Mål 1:50

SAKSB...

252/84 25/6-84

S. Eucardium

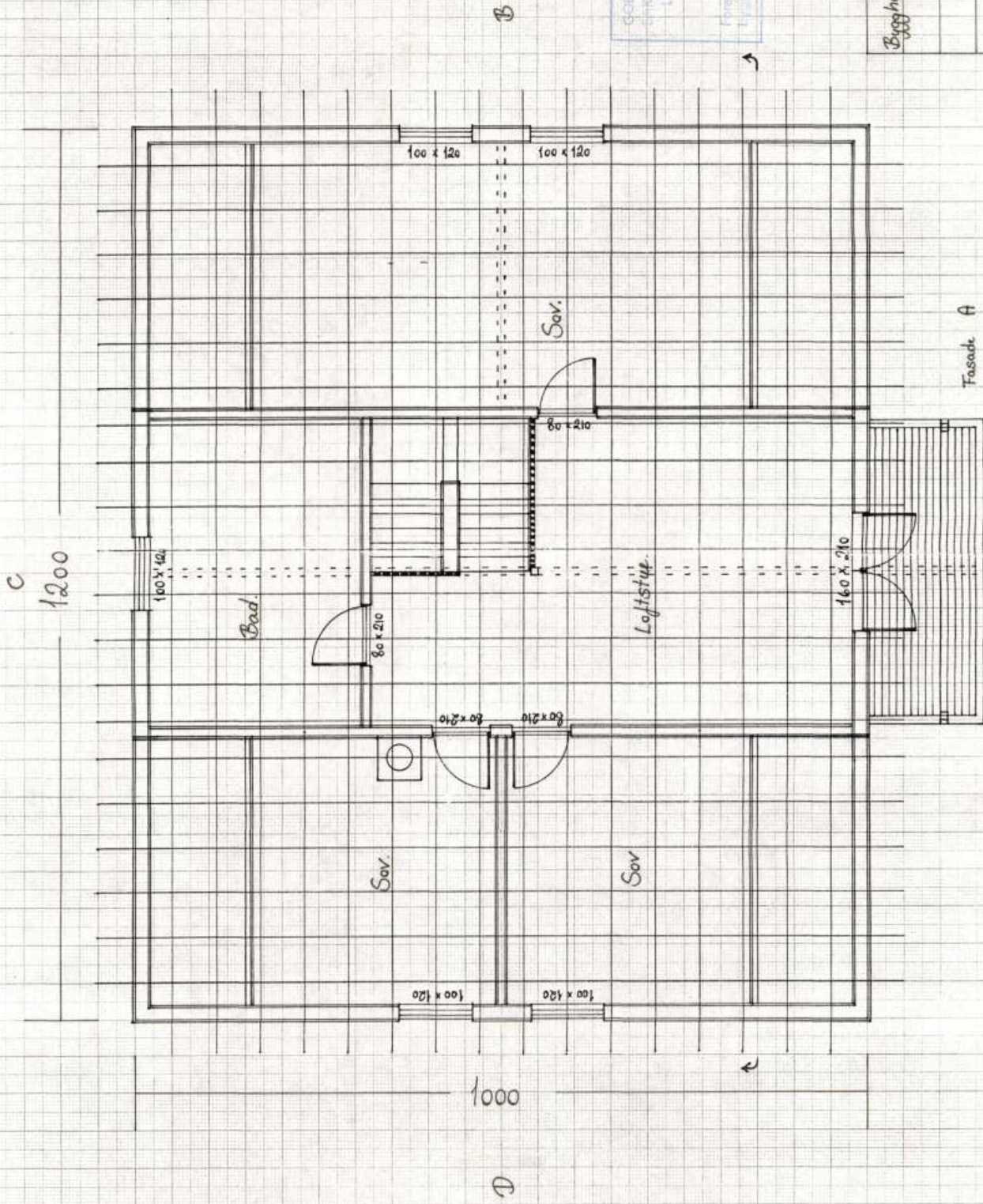
For more information, call 1-800-451-7273.

Byggherre Arnulf Simonsen.

9320 Aspelund.

Plan: Loft.

Mål 1:50



May 1: 50



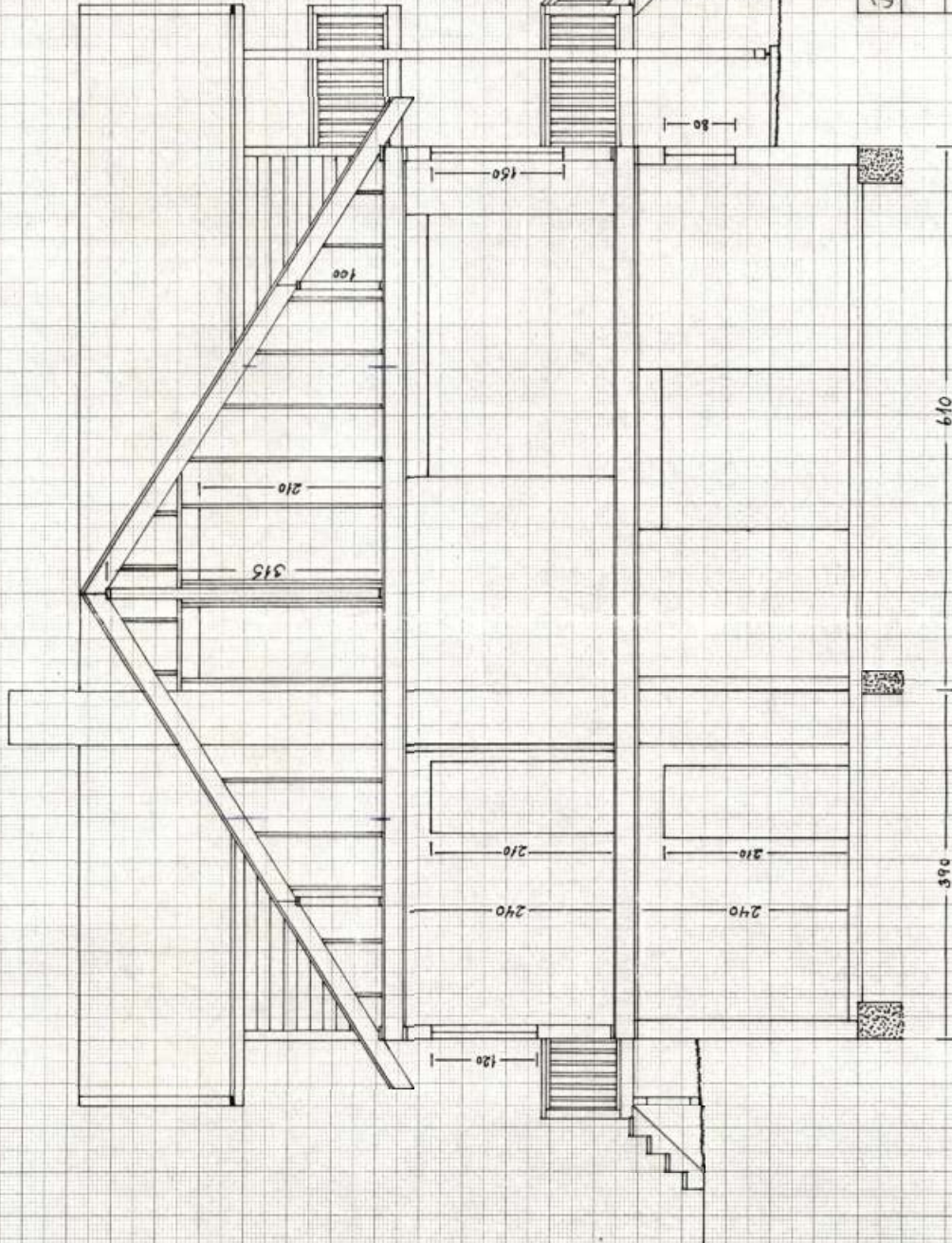
LENVIA KOMMUNE
TEKNISK ETAT

'84 NY 24 -7:50

ARKIV NR.

SÅK88

COPIED IN ARCHIVE
252/84 N 25/6-84
LÅN 20
B. Enderby
Fotografert i forbindelse
med arkivopstilling



Byggherre Amulf Simonsen

9320 Aspelund.

Snitt.

Mål. 1:50.

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Aspezlund		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parselnr 17/45		
Arbeidets art NYBYGG	Bygningens art BOLIG	Dato for søknad 23.05.84	Dato for vedtak 25.06.84	Sak nr. 252/84
Byggherre ARNULF SIMONSEN		Adresse 9320 ASPEZLUND		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. TRAPPGILENDER Hovedinngang mangler.
2. TRAPP FRA VASKEROM OG TIL DET FRI MANGER.
3. LOFT, ETG. ISOLEKT OG SKILLEVEgger oppsatt.
4. EN SIDE AV UTV. MUR IKKE PUSSET.
5. KJELLER GJENSTÅR ENDEL ARBEIDER.
6. TÅNEDLØP IKKE KOBLET TIL DRENG.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

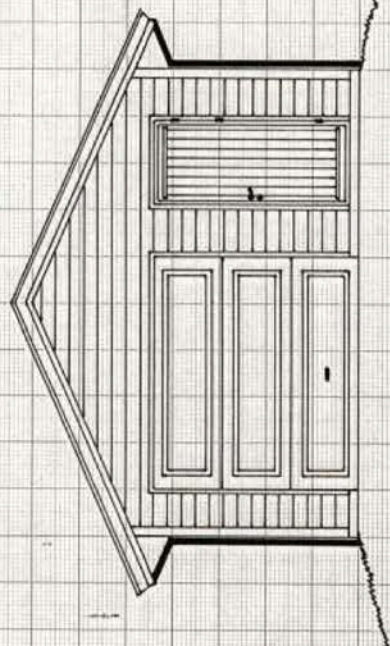
Sted og dato Finnsvær	Stempel LENVIK BYGNINGSRÅD
26/11/85	<i>[Signature]</i> Underskrift

Sendes til				
☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeøyvemyndighet	☐

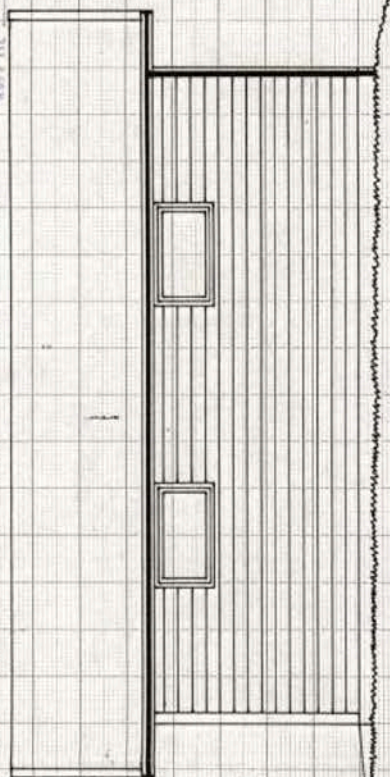
LENVIG KOMMUNE
TEK. 101.24

'89 007-6-9:13

LENVIG
BYGGHUSE
SAGHUSE
ROD TIL

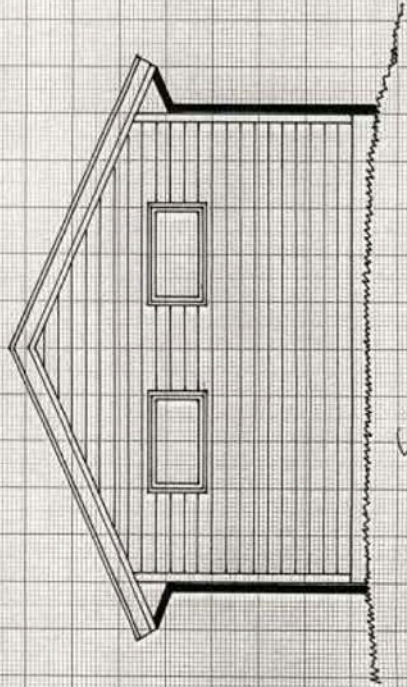


Nord



Øst/Vest

GODKJENT AV TILBEREDER
SAG 359/89 DEN 10.10.89
LENVIG BYGGHUSE
SAGHUSE
SAGHUSE
BETR
Forordning 1111 og 1112
Byggesaksloven 1987



Sør

Bygghuse Arnulf Simonsen
9320 Aspelund.

The map displays a rural landscape with various road types and buildings. A red rectangle highlights a specific area. The legend identifies the following road types:

- Europaveg (Red line)
- Europaveg tunnel (Red dashed line)
- Riksveg (Blue line)
- Riksveg tunnel (Blue dashed line)
- Fylkesveg (Purple line)
- Fylkesveg tunnel (Purple dashed line)
- Kommunalveg (Green line)
- Kommunalveg tunnel (Green dashed line)
- Privatveg (Orange line)
- privatveg tunnel (Orange dashed line)
- Skogsbilveg (Yellow line)
- Skogsbilveg tunnel (Yellow dashed line)
- Ferje (Blue line with cross-ticks)
- Gang- og sykkelveg (Green line with cross-ticks)
- Annet gangareal (Green line)
- Annet gangareal (Green line)

The map also includes a scale bar indicating 20 meters.

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.



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 15.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	45	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sætermoveien 36, 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

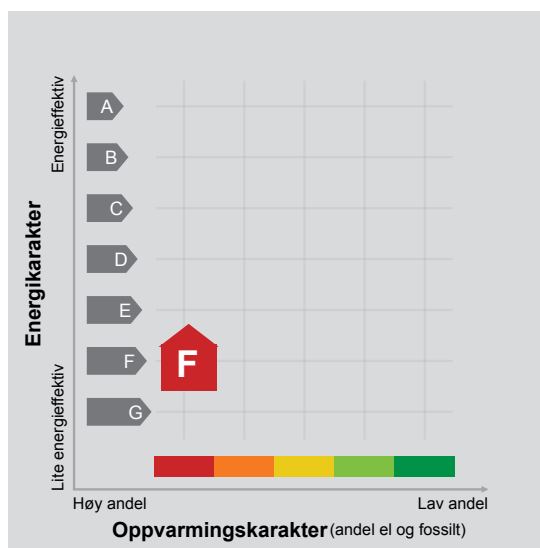
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 1 659 m ²
	Arealbruk LNF-område,Nåværende

ENERGIATTEST

Adresse	Sætermoveien 36
Postnummer	9309
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11553656
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-18529
Dato	02.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sætermoveien 36
9309 FINNSNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Konradsen**Telefon:** 911 00 666
E-post: thomas.konradsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre