

aktiv.

Mefjordveien 1506, 9386 SENJAHOPEN

**Innholdsrik enebolig i Senjahopen med flere soverom, to stuer og to bad - dobbelgarasje.**



Daglig Leder

## Mads Wallerheim

**Mobil** 995 13 630

**E-post** mads.wallerheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 77 700,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 527 700,-  
**Selger:** Johan Arild Hansen  
Frank Magne Hansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1968  
**BRA-i/BRA Total** 270/312 kvm  
**Tomtstr.:** 1631 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 7  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 302, bnr. 90  
Gnr. 302, bnr. 179  
**Oppdragsnr.:** 1901250050

# Innholdsrik enebolig i Senjahopen med flere soverom, to stuer og to bad - dobbelgarasje.

Stor og innholdsrik enebolig med frittstående dobbelgarasje. Boligen er fra 1968, men ble rundt 2005 påbygd med en hel etasje. Boligen går over tre etasjer og inneholder blant annet hele sju soverom, to bad og to stuer. Stuen i første etasje er stor og deles naturlig inn i flere soner som gir gode møbleringsmuligheter, fra stuen er det også utgang til solrik veranda. I første etasje er det også tre soverom, bad samt toalettrom. Også loftsetasjen inneholder soverom, bad og stor stue. Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt og standarden oppleves idag som bra sett ut fra alder. Boligen ligger bare et steinkast unna Senjahopen med blant annet barnehage, barne- og ungdomsskole og matbutikk. Direkte adgang til turmuligheter og friluftsliv sommer som vinter.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	25
Egenerklæring .....	63
Budskjema .....	87

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 270 m<sup>2</sup>

BRA - e: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 312 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Vaskekjeller, to boder, gang og soverom.

#### 1. etasje

BRA-i: 125 m<sup>2</sup> Bod, vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad og tre soverom.

#### 2. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Stue, bad og tre soverom.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 42 m<sup>2</sup> Garasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1631 m<sup>2</sup>



### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen består av to bruksnummer, og er på til sammen 1 631m<sup>2</sup>. Bebyggd med enebolig og garasje, samt asfaltert trafikkområde. Resterende del av eiendommen består av opparbeidet plen og naturtomt.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har meget fin beliggenhet med svært gode sol og utsiktforhold. Huset ligger på øvre side et steinkast fra sentrum av Senjahopen. Nord-Senja er et unikt område for friluft hele året. Eiendommen ligger ca. 7 kilometer fra Ersfjorden som er et svært populært friluftsområde om sommeren. Der er det langstrakt sandstrand, camping og teltmuligheter. Eiendommen har sentral beliggenhet med tanke på alle friluftsmuligheter som Nord-Senja har å tilby. På sommeren er det kort vei til alle turmuligheter og friluftsliv, på vinteren er det flere muligheter for toppturer på ski.

### **Adkomst**

Privat adkomst fra fylkesvei, adkomsten går over eiendom 302/12 og adkomstretten er tinglyst. Det opplyses at adkomstveien er bratt, og vedlikehold/utbedringer kan ikke utelukkes.

### **Bygningssakkyndig**

Bratakst

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmur i betongstein, stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering av ukjent type. Kryp Kjeller med jordgulv under deler av boligen. Etasjeskille av trebjelkelag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Kledning 1. etasje fra byggeår, kledning 2. etasje fra ombyggingen rundt 2005. Plassbygd sperrekonstruksjon til taket. Takteking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Renner, nedløp og utstyr på taket av metall. Malte trevinduer med to-lags glass, vinduene er skiftet i perioden 1994-2013. Teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med adkomst fra stue og bakkenivå. Mursteinspipe og vedovn, sotluke plassert i krypkjeller. Lakkert tretrapp til loft og kjeller, trapp til kjeller mangler rekkverk. Innvendige dører av malte fyllingsdører. Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. To sikringssskap, begge med automatsikring. Installasjon fra byggeår med utvidelser og utskiftninger jevnlig. Vannledning av kobber, avløpsrør av støpejern og plast.

### **Innhold**

Boligen går over tre etasjer og inneholder bod, vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad og tre soverom i første etasje. Loftsetasje med stue, bad og tre

soverom. Kjelleretasjen inneholder vaskekjeller, to boder, gang og soverom.

I tillegg står det en garasje på eiendommen med to biloppstillingsplasser.

### **Standard**

Stor og innholdsrik frittliggende enebolig fra 1968, med påbygg fra rundt 2005. Boligen går over tre etasjer og inneholder blant annet sju soverom, to stuer og to bad. Første etasje og kjeller er opprinnelig del av bolig som ble bygd i 1968, mens hele andre etasje er påbygg fra rundt 2005. Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt og standarden oppleves idag som god sett ut fra alder. Første etasje inneholder stor stue med utgang til solrik veranda, stuen deles naturlig inn i flere soner som gir gode møbleringsmuligheter. I første etasje er det også tre soverom, samt bad og toalettrom. Også loftsetasjen inneholder tre soverom, stue og bad. I kjelleren er det godt med lagringsmuligheter i flere boder, samt stor vaskekjeller. Overbygd inngangsparti godt skjermer for vær og vind, på eiendommen står det også en stor garasje med to biloppstillingsplasser.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert komfyr, platetopp og mikrobølgeovn, samt avsatt plass til oppvaskmaskin. Benkehøyden er noe lavere enn normalt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad i første etasje har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet i andre etasje har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene, i taket er det panel. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant. Rommet har ikke ventilering. Vaskekjeller har malt betong på gulvet og våtromsplater på veggene. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger salget.

### **Parkering**

Parkering i garasje og på asfaltert trafikkareale på egen grunn.

### **Radonmåling**

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

### **Diverse**

Det er ikke rømningsstige fra soverommene på loftet, dette må monteres.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedfyring og varmepumpe i stuen i første etasje, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

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

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 450 000

**Kommunale avgifter**

Kr 8 756

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Dekker avløp, eiendomsskatt, feiing og vann.

**Formuesverdi primær**

Kr 486 582

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 946 328

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 302, bruksnummer 90 i Senja kommune. Gårdsnummer 302, bruksnummer 179 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:

5530/302/90:

22.03.1967 - Dokumentnr: 776 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:302 Bnr:12

Bestemmelse om vann/kloakkledning

11.03.1987 - Dokumentnr: 1661 - Rettsbok

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2011 - Dokumentnr: 308947 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Senja Kommune

Org.nr: 921 369 417

Grunneiererklæring vedr. anlegg av Senjahopen vann- og kloakkanlegg.

Opprinnelig tinglyst i gammel grunnbok 14.04.1975 med dagboknr. 1675.

Rettet etter tgl § 18 ved å gjeninnføre erklæring. HFS 15.04.2011

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2020 - Dokumentnr: 3468536 - Borett

Rettighetshaver: Hansen Laila Petrea Olea

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1967 - Dokumentnr: 775 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:302 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 928404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1929 Gnr:2 Bnr:90

01.01.2024 - Dokumentnr: 31071 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:302 Bnr:90

03.10.1980 - Dokumentnr: 6500 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5530 Gnr:302 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 208213 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1929 Gnr:2 Bnr:179

01.01.2024 - Dokumentnr: 35995 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5421 Gnr:302 Bnr:179

21.12.1981 - Dokumentnr: 8043 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:302 Bnr:12

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av boligen, men megler har mottatt fasadetegning på endringer samt tegning av garasje.

Fasadetegningene regnes som utdatert og er unøyaktig, loftsetasjen er trolig bygd rundt 2005 uten at dette kan fastslås nøyaktig. Garasjen er bygd større enn målene som er angitt på tegningen.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Privat adkomst fra fylkesvei, adkomsten går over eiendom gnr. 302/bnr. 12 og er tinglyst.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Berg kommune, hvor det er avsatt 655m<sup>2</sup> til bebyggelse og anlegg.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er



tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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. 61.250,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.100,-.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 77 700

#### **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.

### **Meglernes vederlag**

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

### **Oppdragsansvarlig**

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

Kristina Olise Nyvoll Hansen  
Medhjelper  
kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no  
Tlf: 913 06 713

**Ansvarlig megler**

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

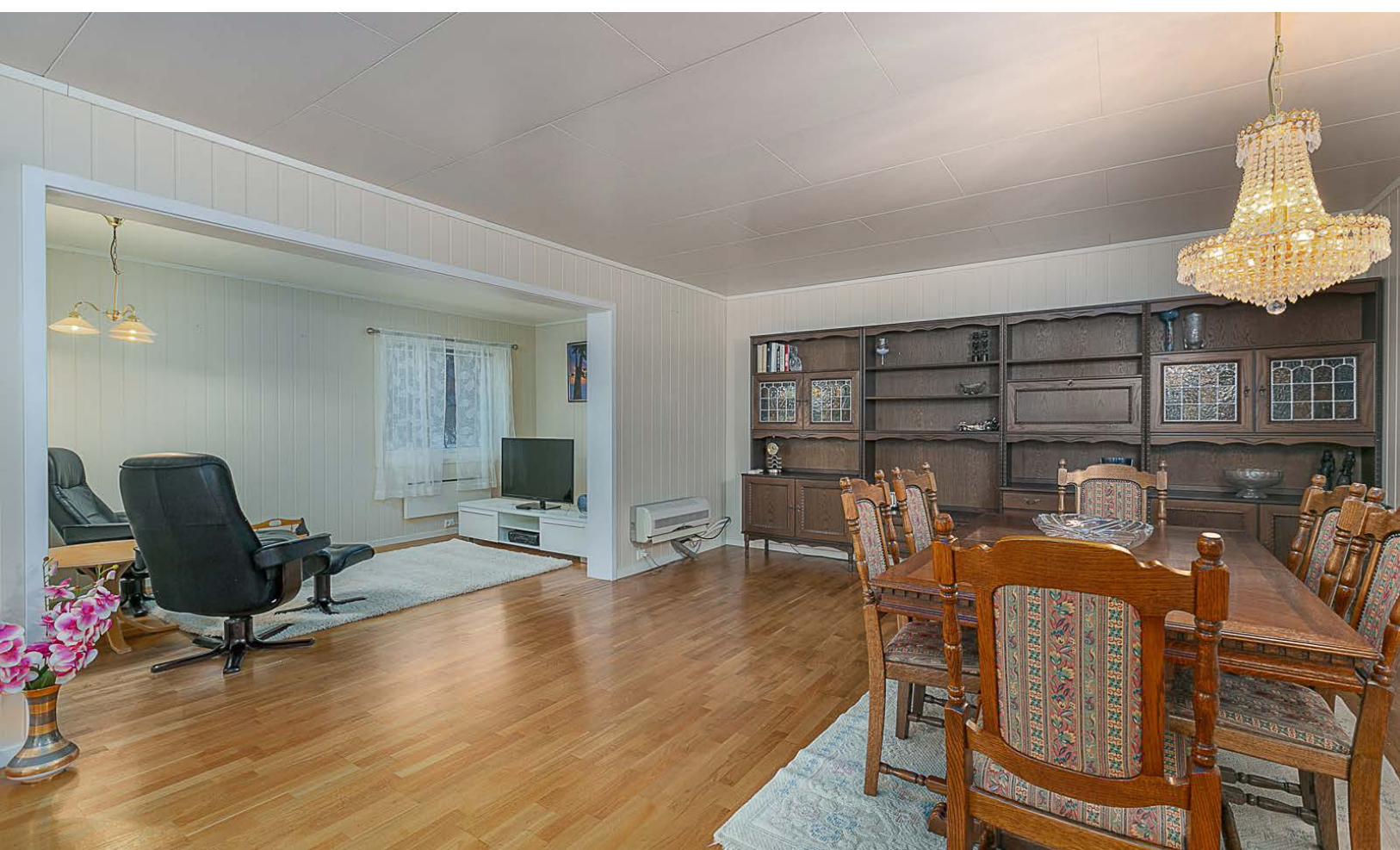
Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

Tlf: 400 01 134

**Salgsoppgavedato**

14.01.2025

































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  
 Mefjordveien 1506, 9386 SENJAHOPEN  
 SENJA kommune  
 # gnr. 302,302, bnr. 179,90, snr. 0,0

## Markedsverdi

**2 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m<sup>2</sup> BRA-i: 270 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 08.01.2025

Oppdragsnr.: 20060-1755

Referansenummer: ED9158

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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](http://www.bratakst.no), hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[anders@bratakst.no](mailto: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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå på grunn av stor høyde til takfoten.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning.

Kledningne på 1. etasje er fra byggeår.

Kledningen på 2. etasje er fra ombyggingen av boligen midt på 2000-tallet.

Det er plassbygget sperrekonstruksjon til taket.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er skiftet i perioden fra 1994 til 2013.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluken er plassert i krypekjelleren.

Gulvet har overflate av teppebelegg, belegg og betong. Veggene har plater.

Det er krypekjeller under deler av boligen. Denne har jordgulv.

Det er lakkert tretrapp til kjelleren.

Til loftet er det lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Enkelte dører trenger mindre justeringer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har malt betong på gulvet og våtromsplater på veggene. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skjult del av konstruksjonen er inspisert fra dørhullet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i 1. etasje med belegg på gulvet og Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er gjort fuktmåling i svillen bak dusjkabinettet.

Badet på loftet har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjkabinett. Rommet er bygget i forbindelse med ombygging av boligen på 2000-tallet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Inspeksjonen er gjort fra kneloftet mot toalettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og mikrobølgeovn integrert i innredningen. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Benkehøyden er lavere enn normalt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk på kjøkkenet.

Det er monter luft til luft varmepumpe i stuen.

Utedelen henger på veggen mot stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er to sikringsskap, begge med automatsikringer. Installasjonen er fra byggeår med utvidelser og utskiftinger jevnlig etter dette.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

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

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert kapillærbrytende sjikt mellom terrenget og grunnmuren.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng med tall mot boligens bakside.

Det er nedbravd oljetank på eiendommen i følge egenerklæringen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 450 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt en unøyaktig skisse over fasadene. Denne er udatert. Men det loftsetasjen er bygget rundt 2005, uten at dette kan fastslås nøyaktig.

### Garasje

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

Garasjen er bygget større enn målene som er angitt på tegningene som er godkjent av kommunen.

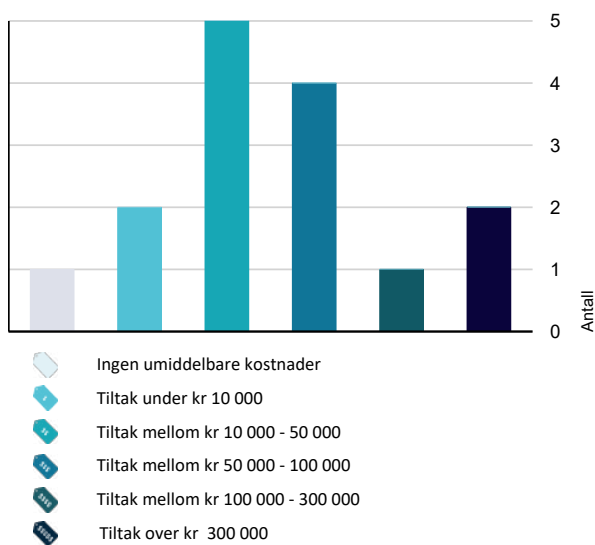
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 Frank Magne Hansen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Mefjordveien 1506, 9386 Senjahopen. Takstingeniøren og foretaket opptre 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. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert. For garasjen kommenteres det elektriske anlegget som er en del av boligens anlegg og underlagt samme måler. For øvrig gjøres ikke tilstandsvurderinger av bygningen.

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

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Rekvirent 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.

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik



# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skjevheter, råteskader og svekkelser i konstruksjonen som er av en slik art at det vil være mest hensiktsmessig å bygge verandaen opp på nytt fra og med fundamentene.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort planhetsmålinger i begge etasjene med trebjelkelag. Jeg har funnet forholdsvis store planavvik i begge etasjen, men størsts rundt pipen i 2. etasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Feieluke er skadet.

Sottluken kan ikke lukkes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### Innvendig > Kjellertrapp

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

[Gå til side](#)

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

Gulvet har malt betong. Dette er ikke ett tettesjikt. Sammen med fuktopptak fra undersiden har dette ført til at overflatebehandlingen er løsnet flere steder. Tettesjikt på veggene er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i veggene er det registrert utette rørgjennomføringer.

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 vil derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk på gulvet. Her er det gjort indikasjoner på fukt.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Belegget har flere utettheter, blant annet i hjørner samt at det mangler oppbrett på belegget på veggen bak dusjkabinettet. Belegget er limt mot sluket. Denne løsningen gir stor risiko for utett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Sluket er en eldre jernsluk. Ved renovering av badet må sluket skiftes.

Tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn over døren. Rommet er ikke ventilt. Baderomsinnredningen har fuktskader. Sanitærutstyr har skader.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



#### Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > 2. etasje > 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.

Overgangen mellom gulvet og veggen er ikke tett samt at overgangen mellom sluk og belegg ikke har en vannetløsning.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Ut over rust i sluk på badet i 1. etasje og manglende staketropp i sluk på vaskerommet er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er to sikringsskap, begge med automatsikringer. Installasjonen er fra byggeår med utvidelser og utskiftinger jevnlig etter dette.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekingen er det registrert skader reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av rust og avflakking av takbelegg.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Rekvirent opplyser at tidligere eier har bygget sperrene selv. Det foreligger ingen statiske beregninger av konstruksjonen. Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonens oppbygging og styrke. Takoverbygget til inngangspartiet har store skjevheter.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

# Sammendrag av boligens tilstand

Parketten har skader under varmpumpen. Forøvrig er det generell slitasje som kan forventes ut fra bygningens alder.

## ! 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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampspærre 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. Utførte vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen. Jeg har registrert store mengder lagret treverk og løssøre i krypkjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Jeg har gjort fuktmålinger i krypkjelleren.

Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

På grunn av feil oppbygging av belegget på gulvet var det mulig å gjøre fuktmåling uten å ta hull i veggen.

Det var ikke registrert skadelige fuktverdier ved målongen, men jeg ser fuktmerker i treverket som har vært utsatt for vann.

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler avslutningslisten i nedkant. Dette fører til at overgangen mellom gulvet og veggen ikke er tett.

## ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er avvik:

Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmpumpe

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
1968

### Kommentar

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

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygget	Det ble bygget ny takkonstruksjon på boligen. Loftet er innredet. Vinduer, kledning, takteking, innredning og el-installasjonen på loftet er fra 2005.
------	-----------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesims. Taktekkingen er innsisert fra bakkenivå på grunn av stor høyde til takfoten.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Egnerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekingen er det registrert skader reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av rust og avflakking av takbelegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De avdekkede skadene reduserer taktekingens forventede levetid. Det kan være mulig å stoppe utviklingen ved overflatebehandling av de skadede områdene, men et slikt tiltak vil kreve jevnlig vedlikehold.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

#### Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Før snøfangere monteres må takkonstruksjonens styrke beregnes siden dette vil føre til økt vekt på taket.

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Eksempel på manglende snøfangere



Eksempel på manglende snøfangere

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Kledningne på 1. etasjen er fra byggeår. Kledningne på 2. etasje er fra ombyggingen av boligen midt på 2000-tallet.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

Om disse tiltakene ikke gjøres vil konsekvensen være at det oppstår skader av en slik art at kledningen og konstruksjoner må skiftes. Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.



Eksempel på spredt råteskade i kledningen



Eksempel på spredt råteskade i kledningen

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Det er plassbygget sperrekonstruksjon til taket.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

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

Rekvirent opplyser at tidligere eier har bygget sperrere selv. Det foreligger ingen statiske beregninger av konstruksjoen. Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonens oppbygging og styrke.

Takoverbygget til inngangspartiet har store skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å skaffe klarhet i takkonstruksjonens oppbygging og beregninger. Konsekvens av potensielt underdimensjonerte takkonstruksjoner kan være deformasjon og sammenbrudd som kan føre til skader på mennesker og verdier.

De påviste skjevhetene i takkonstruksjonen må utbedres slik at det ikke oppstår sammenbrudd.

## **TG 2** Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er skiftet i perioden fra 1994 til 2013.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For å ivareta forventet levetid til vinduer må utvendige overflater males. Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene. Feil ved beslagene under vinduene kan føre til at vann kan drive inn i veggkonstruksjonen.

## **TG 1** Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Det er veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er påvist skjevheter, råteskader og svekkelser i konstruksjonen som er av en slik art at det vil være mest hensiktsmessig å bygge verandaen opp på nytt fra og med fundamentene.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Veranda må bygges på nytt slik at sammenbrudd med risiko for skader på mennesker og bygninger unngås

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på skader på verandaen



Manglende rekkverk på trappen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

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

Parketten har skader under varmpumpen. Forøvrig er det generell slitasje som kan forventes ut fra bygningens alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Skader i parketten

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er gjort planhetsmålinger i begge etasjene med trebjelkelag. Jeg har funnet forholdsvis store planavvik i begge etasjen, men størsts rundt pipen i 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. 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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Høyde måling ved pipen på loftet



Høydemåling ved pipen på loftet

## 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluken er plassert i krypekjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Sotluken kan ikke lukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Pipa må rehabiliteres.

Det er stor risiko for brannspredning ved pipebrann siden sotluken ikke kan lukkes. Fyringsanlegget må ikke brukes før skaden er utbedret og anlegget gjennomgått av fagkyndige.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Sotluken holdes igjen med kledningsbord.

## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har overflate av teppebelegg, belegg og betong. Veggene har plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon). Det er stor sansynlighet for at det er skader på utforede trevegger.



Fuktopptak gjennom gulvet fører til at overlatebehandlingen på gulvet løsner.

## **TG 2** Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Denne har jordgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen. Jeg har registrert store mengder lagret treverk og løssøre i krypkjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Jeg har gjort fuktmålinger i krypkjelleren.

Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

# Tilstandsrapport

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg. Jeg anbefaler at det legges dampspærre på bakken, lagret materialer og utstyr må fjernes. Å monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren vil både sørge for kontrollert klima i bygningsdelen og redusere risiko for ytterligere skader.

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



Fuktmåling i treverk i krypekjelleren viser skadelige fuktverdier



Oversiktsbilde av et av krypekjelleren

## Kjellertrapp

Det er lakkert tretrapp til kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjellertrapp uten rekkverk

## Loftstrapp

Til loftet er det lakkert tretrapp.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Rekvirent

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Enkelte dører trenger mindre justeringer.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

Vaskekjelleren har malt betong på gulvet og våtromsplater på veggene.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet har malt betong. Dette er ikke ett tettesjikt. Sammen med fuktoptak fra undersiden har dette ført til at overflatebehandlingen er løst flere steder. Tettesjikt på veggene er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i veggene er det registrert utette rørgjennomføringer.

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 vil derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk på gulvet. Her er det gjort indikasjoner på fukt.

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**



## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skjult del av konstruksjonen er inspisert fra dørhullet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad med belegg på gulvet og Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Belegget har flere utettheter, blant annet i hjørner samt at det mangler oppbrett på belegget på veggen bak dusjkabinettet. Belegget er limt mot sluket. Denne løsningen gir stor risiko for utett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Sluket er en eldre jernsluk. Ved renovering av badet må sluket skiftes.

Tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Det er gjort fuktsøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn over døren. Rommet er ikke ventilert. Baderomsinnredningen har fuktskader. Sanitærutstyr har skader.

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

## Konsekvens/tiltak

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

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

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

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Overdikt bad 1. etg.



Fuktmåling i svill ved dusjkabinettet



Feil utførelse av belegg i sluket



Eksempel på utett belegg

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort fuktmåling i svillen bak dusjkabinettet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

På grunn av feil oppbygging av belegget på gulvet var det mulig å gjøre fuktmåling uten å ta hull i veggen. Det var ikke registrert skadelige fuktverdier ved målingen, men jeg ser fuktmerker i treverket som har vært utsatt for vann.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover hva som er beskrevet under rommets generelle beskrivelse.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjkabinett. Rommet er bygget i forbindelse med ombygging av boligen på 2000-tallet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Egenerklæring



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

**Vurdering av avvik:**

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler avslutningslisten i nedkant. Dette fører til at overgangen mellom gulvet og veggen ikke er tett.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksporing.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er ikke fall til sluket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk. Selv om fallforholdene ikke er innenfor de kravene som var både når boligen ble bygget og når badet ble pusset opp vil det ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig. Det er satt ingen umiddelbar kostnad for å lukke tiltaket. Dette er på grunn av at kostnadsestimatet for punkt "Sluk, membran og tettesjikt" også omfatter kostnadene for å lukke dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Overgangen mellom gulvet og veggen er ikke tett samt at overgangen mellom sluk og belegg ikke har en vanntetløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensene av de avdekkede avvikene er at badet ikke er vanntett. Dette vil føre til skader i skjulte deler av konstruksjonen om gulv og vegger utsettes for vann. For at våtrommet skal bli vanntett må blant annet alle overflater skiftes og det må skiftes sluk. Jeg anbefaler at det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet før igangsetting av utbedring slik at løsninger, materialer og utførelse kan dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Sluk med feil utførelse av belegget i overgangen til sluket

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Manglende ventilasjon i våtrom utsetter overflater for unødvendig fuktighet som igjen vil øke risiko for skader på inventar og overlater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Inspeksjonen er gjort fra kneloftet mot toalettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling inn mot våtrommet fra kneloftet.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og mikrobølgeovn integrert i innredningen. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Benkehøyden er lavere enn normalt.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Ut over rust i sluk på badet i 1. etasje og manglende staketropp i sluk på vaskerommet er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røranlegg har økt risiko for utettheter og redusert vanngjennomstrømning. Avviket ved sluke på vaskerommet kan gi kloakklukt i boligen. Rust i sluk øker risiko for lekkasje.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Rust i jernsluket på badet i 1. etasje



Sluket på vaskerommet mangler tropp.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

### TG 2 Varmepumpe

Det er monter luft til luft varmpumpe i stuen. Utedelen henger på veggen mot stuen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmpumpe

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Tiltak:

Det må gjennomføres service og/eller ytterligere undersøkelser på varmpumpen, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmpumper.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er to sikringsskap, begge med automatsikringer. Installasjonen er fra byggeår med utvidelser og utskiftninger jevnlig etter dette.

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.

1968

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?

Ja

**Det er fremlagt samsvarserklæring for instalasjon på ny loftsetasje, nytt inntak og nye sikringsskap. Samsvarserklæringen er datert 03.10.2008**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på andre deler av det elektriske anlegget.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

# Tilstandsrapport

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? Sjekk 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?

Ja

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja 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. I garasjen ser jeg ufagmessig utførelse og løs kabel. 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 uheldig rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

## Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Drenering

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

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

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert kapillærbrytende sjikt mellom terrenget og grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det må sikres riktig terrengforhold for å redusere vannpåkjenning mot drenering. Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på grunnmuren kan føre til skjevheter og konstruksjonssvekkelser i overliggende konstruksjoner. Det anbefales at grunnmuren avdekkes på begge sidene slik at omfanget av skader kan kartlegges og utbedres. Det må sørges for tilstrekkelig understøtting i de områdene hvor dette mangler. Det er ikke mulig å angi et kostnadsestimat for utbedringene uten å ha den fulle oversikten. Kostnadsestimatet er beregnet til avdekking av grunnmuren og tilbakefylling av eksisterende masser. (Det frarådes å fylle tilbake massene når de først er tatt bort, men å skifte ut dreneringen i samme omgang.)

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende fundamentering til grunnen under sålen/betongfundamenter.



Eksempel på sprekk i grunnmuren som er tegn på jordtrykk



Sprekk i grunnmuren fra utsiden som indikerer skade som følge av jordtrykk.



Eksempel på sprekk i grunnmuren som er indikasjon på setning/bevegelse i grunnen.

## TG 2 **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall mot boligens bakside.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Punktet må sees i sammenheng med drenering og lukkes ved å følge tiltaket belyst i punktet for grunnmur og fundamenter.

## TG 3 **Oljetank**

Det er nedbravd oljetank på eiendommen i følge egenerklæringen.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

- Rørpropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Nedgravde oljetanker utgjør en forurensningsrisiko.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Garasjen har forholdsvis lav standard. Det er påvist flere bygningsmessige skader og ikke ferdigstilte arbeider. Det må regnes med påkostninger på bygningen for å stoppe forfallet og sikre fremtidig bruk av bygget.

#### Vedlikehold

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>270 m<sup>2</sup>/270 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> 3 Bod, 2 Gang, 7 Soverom, Vaskekjeller, Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom, 2 Bad</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 42 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 450 000</b></p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 4 450 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>2 450 000</b></p> <hr/> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>2 450 000</b></p>

## Markedsvurdering

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer 2024	Kr.	15 197
------------------------------------	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>15 000</b>
--	------------	---------------

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
--	-----	-----------

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
---	-----	---	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 600 000</b>
-------------------------------------	------------	------------------

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
--	-----	---------

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

<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>
------------------------------------	------------	----------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 810 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Kommentar

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

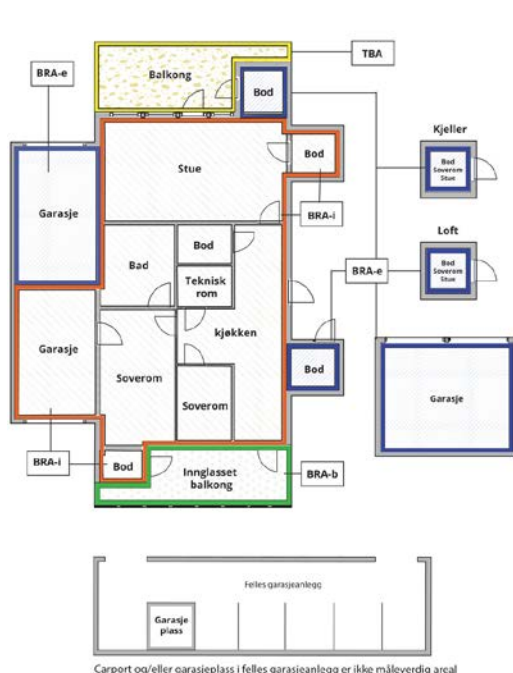
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
1. etasje	125			125	10
2. etasje	93			93	
<b>SUM</b>	<b>270</b>				<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>270</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskekjeller, Bod, Bod 2, Gang, Soverom		
1. etasje	Bod, Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2. etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er fremlagt en unøyaktig skisse over fasadene. Denne er udatert. Men det loftsetasjen er bygget rundt 2005, uten at dette kan fastslås nøyaktig.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke rømningsstiger fra soverommene på loftet. Dette må monteres.

## Garasje

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
<b>SUM</b>		<b>42</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasjen er bygget større enn målene som er angitt på tegningene som er godkjent av kommunen.

*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	239	31
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Frank Magne Hansen	Kunde



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 Senja	302	179	0	0	976.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Hansen Frank Magne, Hansen Johan Arild

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	302	90		0	654.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Mefjordveien 1506

### Hjemmelshaver

Hansen Frank Magne, Hansen Johan Arild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Senjahopen er et tettsted i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 302 innbyggere per 1. januar 2018. Plasseringen inne i Hopsvatnet, ei bukt i Mefjorden, gjør stedet skjermet mot vær og vind. Dette, i tillegg til nærheten til fiskefeltene utenfor, gjør Senjahopen til et av de viktigste fiskeværerne på Senja. Det finnes flere store arbeidsplasser innenfor fiske, fiskeforedling og støttenæringer til fiskeri og havbrk i bygden.

Sammen med nabobygda Mefjordvær fikk Senjahopen veiforbindelse med nabobygdene Ersfjord, Steinfjord og Skaland da Geitskartunnelen åpnet i august 2004, noe som kortet ned reisestrekningen med hele 95 kilometer.

Senjahopen ligger ved fylkesvei 862 som fra øst kommer fra Botnhamn. Gjennom sentrum av bygda går imidlertid fylkesvei 7868 vestover mot Mefjordvær.

I Senjahopen er det blant annet barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarehandel og kiosk. I 2006 fikk bygda egen fotballhall, Senjahallen og i 2010 ble det bygd et flerbrukshus like bak Senjahallen.

### Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei. Adkomstveien er bratt. Vedlikehold og utbedringer på veien kan ikke utelukkes.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten består av to bruksnummer. Det er oppført enebolig og garasje på eiendommen. Trafikkarealene er asfaltert. Asfalten har skader, denne bør legges på nytt. Resten av tomten er plen og naturtomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Gave

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.11.2024		Gjennomgått	4	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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/ED9158>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Advokathuset Nord AS Postboks 811, 0305 FINNSNES Tlf. 40 00 11 34 NO 911 615 479 MVA	Oppdragsnr.	1-0145/24
Adresse	Mefjordun 1506			
Postnr.	9386	Sted	Senjåhøpen	
Når kjøpte du boligen?	Des 2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år 0 Mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr.		
Selger 1 Fornavn	Frank-Magne	Etternavn	Hansen	
Selger 2 Fornavn	Johan-Arild	Etternavn	Hansen	

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/inssekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

**Før øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	29/11 2024	Sted	Finnshes
------	------------	------	----------

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:





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	REISTAD	Beregnet areal	654.7
Etablert dato	22.03.1967	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	302/90
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	302/90
Skylddeling Skylddeling	22.03.1967			302/12, 302/90
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		19/1982		302/11, 302/12, 302/74, 302/90, 302/179

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7711468.41	596970.28	0	Ja	654.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN FRANK MAGNE F040169*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	POSTBOKS 112 9386 9386 SENJAHOPEN	Bosatt (B)
HANSEN JOHAN ARILD F070866*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sandvikveien 27A 9300 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

### Kulturminne

Lokalitetsnr	8864	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	16.01.2010	Url	
Oppdatert dato	07.11.2023	Tilkn. eiendommer	302/3, 302/11, 302/12, 302/14, 302/15, 302/17, 302/18, 302/26, 302/27, 302/28, 302/29, 302/32, 302/43, 302/49, 302/51, 302/52, 302/59, 302/60, 302/63, 302/69, 302/70, 302/72, 302/73, 302/74, 302/75, 302/79, 302/80, 302/84, 302/90, 302/94, 302/95, 302/96, 302/98, 302/104, 302/122, 302/126, 302/131, 302/135, 302/141, 302/147, 302/156, 302/157, 302/162, 302/164, 302/165, 302/167, 302/179, 302/195, 302/221, 302/224, 302/227, 302/236, 302/238, 302/266, 302/267, 302/268, 302/277, 302/293

## Adresse

**Vegadresse: Mefjordveien 1506**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	9386 SENJAHOPEN	Kirkesogn	11030601 Berg
Grunnkrets	1001 Senjahopen	Tettsted	8111 Senjahopen
Valgkrets	11 Senjahopen		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191660315		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	300719858		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 191660315: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2009

#### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mefjordveien 1506	H0101	302/90	250	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	122	0	122	0	0	0
U01	0	98	0	98	0	0	0

### 2: Bygning 300719858: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.12.2018
Endre bygningsdata	09.10.2022	09.10.2022

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	302/90	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0



Senja kommune

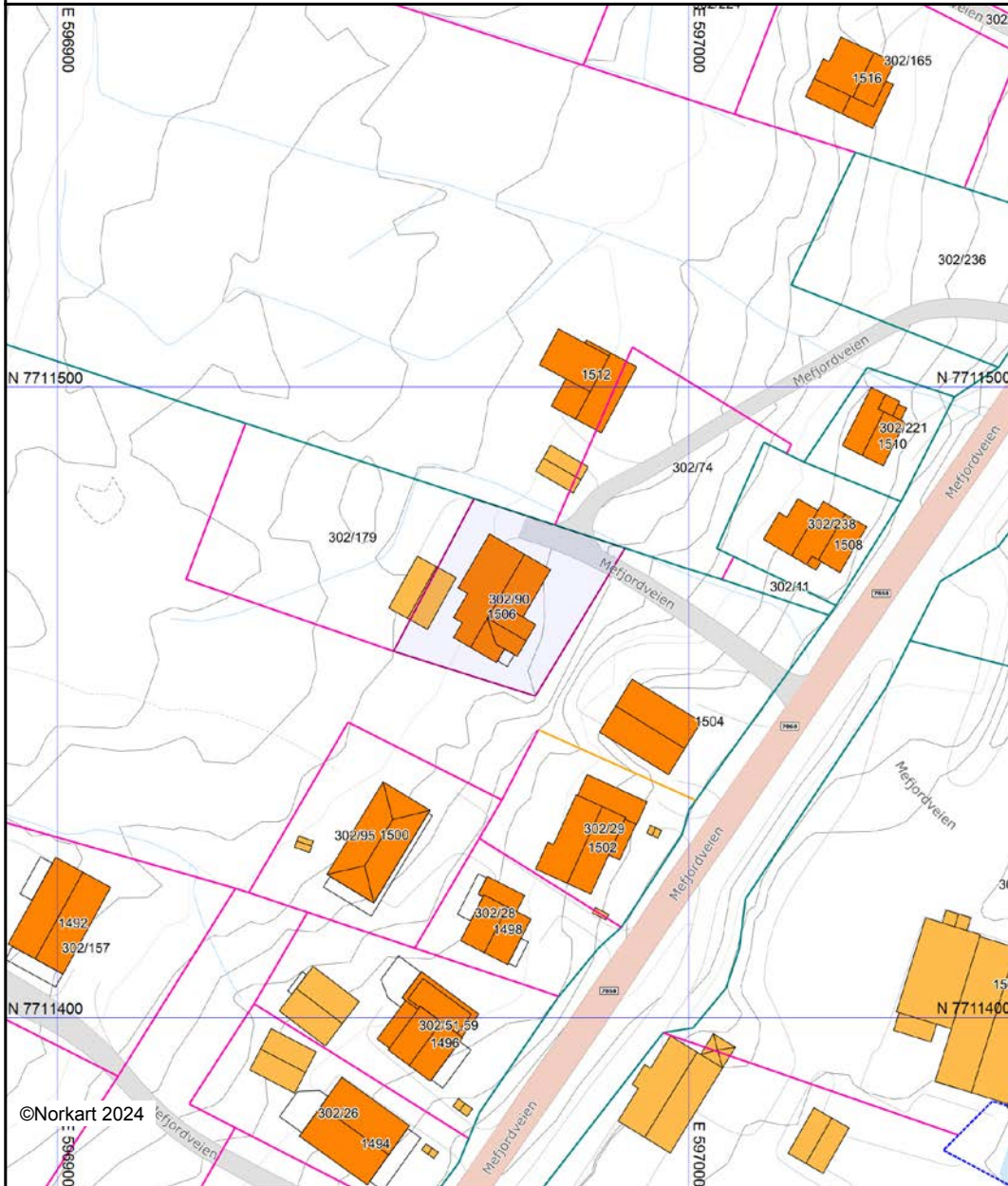
# Grunnkart

Eiendom: 302/90  
Adresse: Mefjordveien 1506  
Dato: 12.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



©Norkart 2024

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





# Oversiktskart for eiendom 5530 - 302/90//



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.



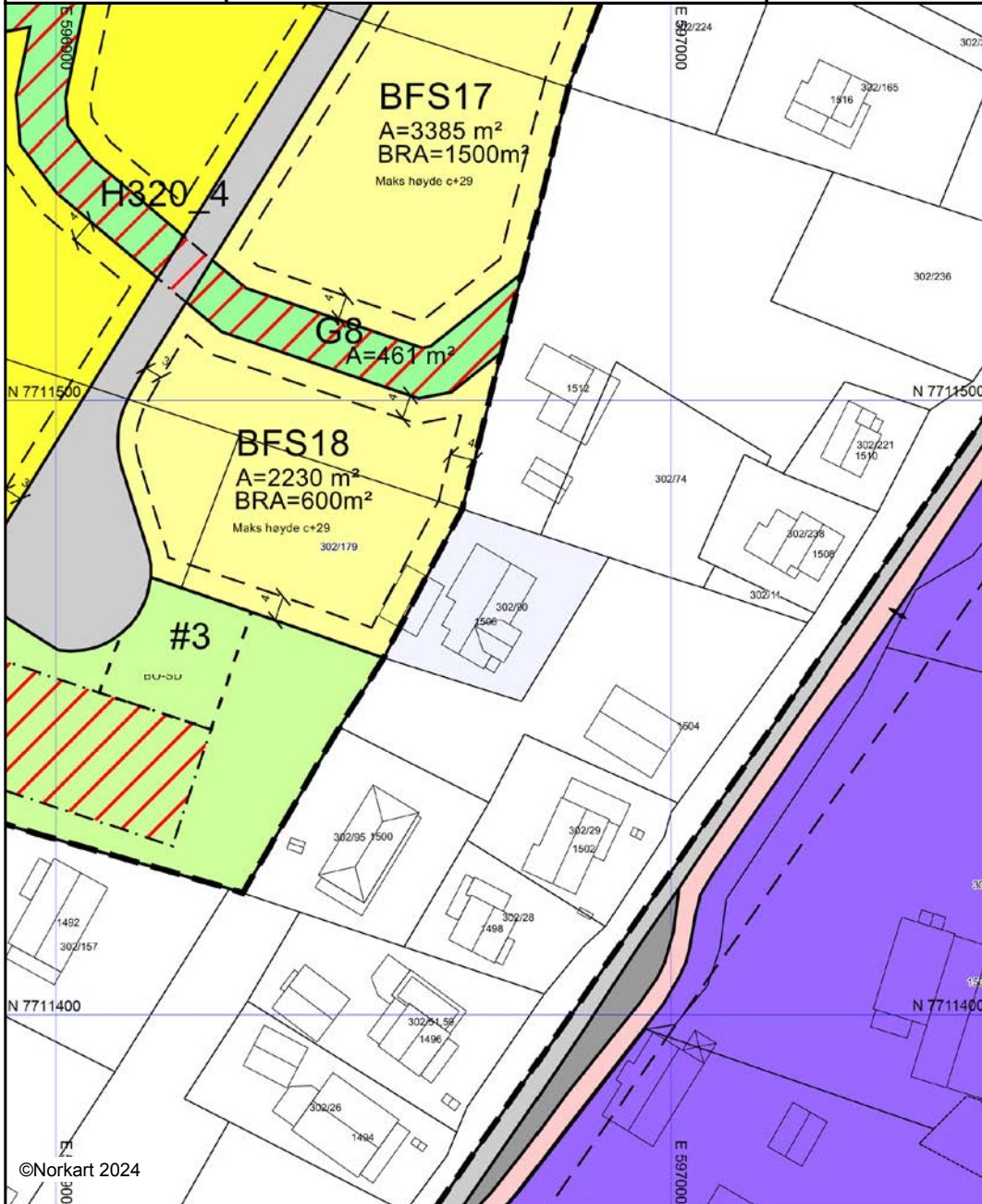
Senja kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 302/90  
Adresse: Mefjordveien 1506  
Dato: 12.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33






©Norkart 2024





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Næringsbebyggelse


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Kai

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Grønnstruktur




### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

### Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Havneområde i sjø

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper


### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL 1985)

-  Bestemmelseområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør



# Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 12.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

<b>Kommunenr.</b>	5530	<b>Gårdsnr.</b>	302	<b>Bruksnr.</b>	90	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Mefjordveien 1506, 9386 SENJAHOPEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1929201901
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for landområdene i tidligere Berg kommune
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.11.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3202/PID_1929201901_Bestemmelser_EG_20191112.pdf">https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3202/PID_1929201901_Bestemmelser_EG_20191112.pdf</a>



---

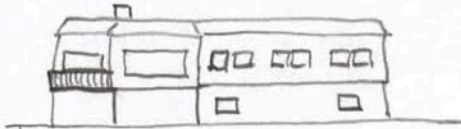
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	655 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H730
	<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging etter lov om kulturminner

---

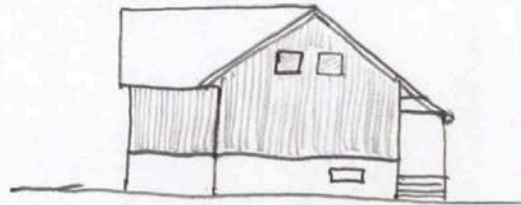
<b>Delareal</b>	655 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
<b>Områdenavn</b>	BA9

AKSEL HANSEN / LEILA HANSEN  
9386 SENJAHOPEN

Før:

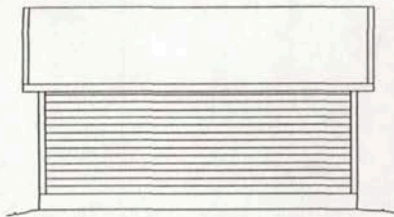


Etter

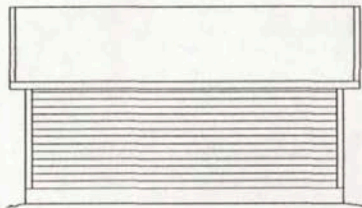


MOT NORD

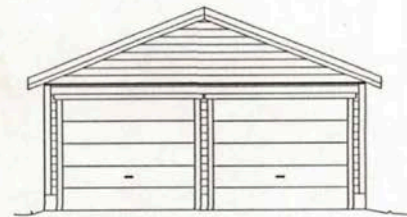
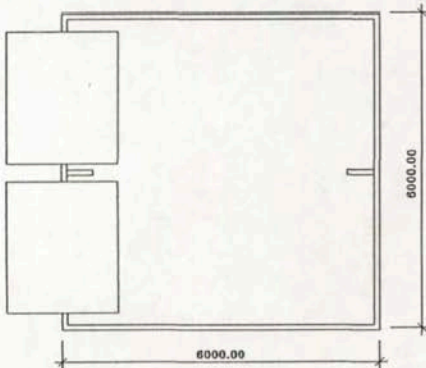
HAMCO - GARASJEN



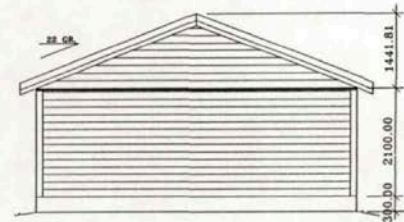
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

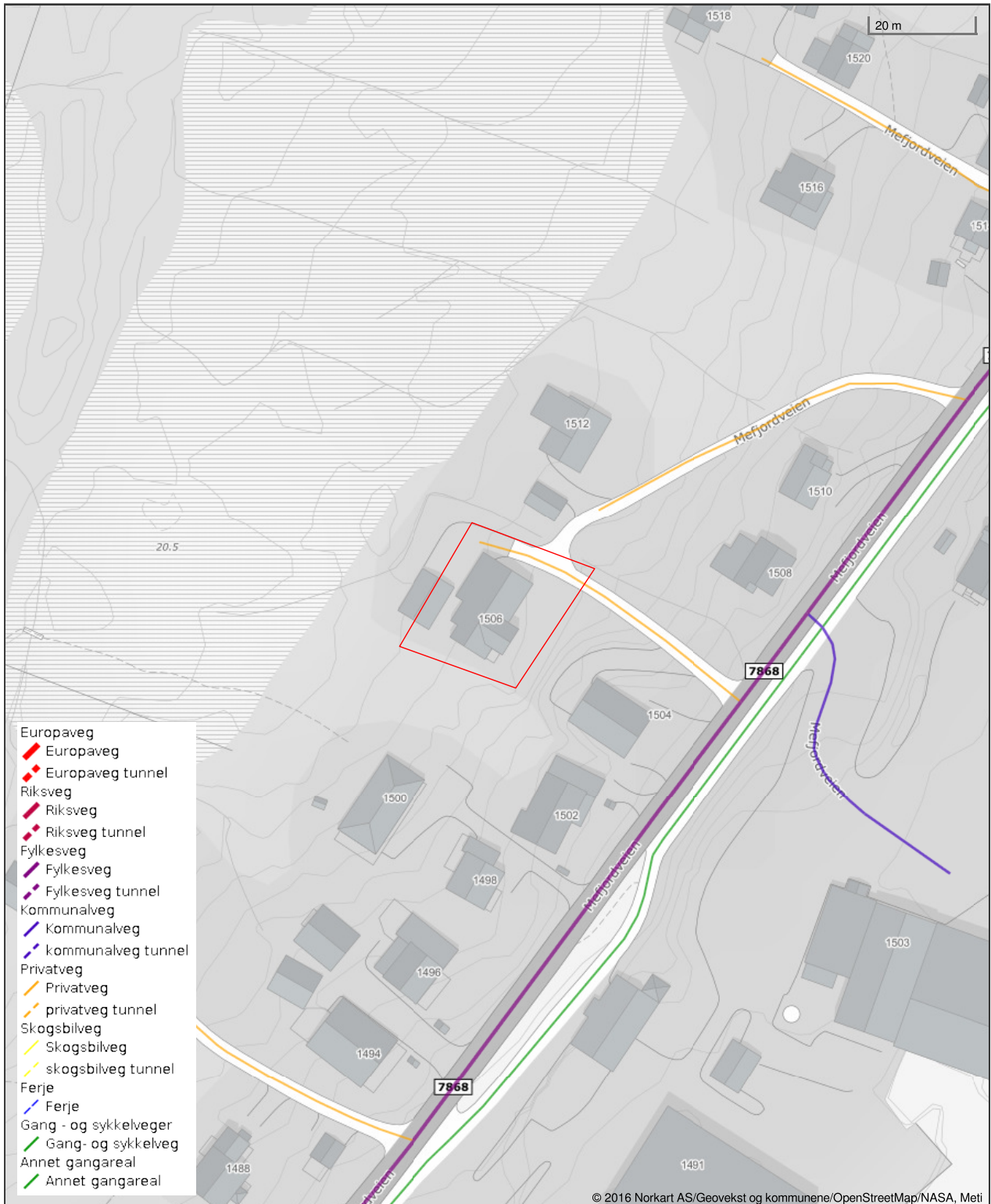
MATERIALSPESIFIKASJON :

SVILL/STAV/LINE	36 X 98 MM.
UTVENDIG KLEDNING	DOBBELFALS
TAKTEKKE	BRENNLAKERTE STÅLPLATER

BYGGHERRE : \_\_\_\_\_



# Vegstatuskart for eiendom 5530 - 302/90//



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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Mefjordveien 1506  
9386 SENJAHOPEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Mads Wallerheim

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 995 13 630  
**E-post:** mads.wallerheim@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre