

aktiv.



Bjorelvnesveien 17, 9307 FINNSNES

**Delvis oppgradert familiebolig
med bra beliggenhet på Bjorelvnes
- tre soverom, to stuer og
dobbelgarasje.**



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 65 780,-
Total ink omk.: Kr 1 965 780,-
Selger: Jim Hanssen
Malin Svestad Nordaas

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 175/230 kvm
Tomtstr.: 755.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1901260005

Delvis oppgradert familiebolig med bra beliggenhet på Bjorelvnes - tre soverom, to stuer.

Familiebolig med meget fin beliggenhet på Bjorelvnes. Boligen er fra 1960 og er i senere tid delvis oppgradert med blant annet malt fasade, renoverte soverom samt stue og kjøkken oppgradert med nye overflater. Idag inneholder boligen blant annet tre soverom i andre etasje, loftstue med en fantastisk utsikt og hovedstue i første etasje. Mellom stue og kjøkken er det åpen løsning, med lune fargevalg og store vindusflater som gir en god romfølelse. Fra stuen er det utgang til solrik veranda med trapp til terreng. På eiendommen står også en dobbelgarasje fra 2012/2013 med lader til elbil, samt en eldre sjå.

Boligen ligger sørvendt og har svært gode solforhold og god utsikt mot Senja med Gibostad. Fra boligen er det kort vei til fjære og utmark med gode rekreasjonsmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	79
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 kvm

BRA - e: 55 kvm

BRA totalt: 230 kvm

TBA: 29 kvm

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 52 kvm Gang, vaskerom og fire boder.

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Entré, gang, toalettrom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, bad og tre soverom.

3. etasje

BRA-i: 18 kvm Loftstue, gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

2. etasje

8 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm

Sjå

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er registrert avvik i rømningsforholdene fra loftet og soverommene i 2. etasje. Utfellbar stige fra loftet er ikke godkjent rømningsløsning ved rømningshøyde over 5,0 meter. Ingen av soverommene har rømningsvei direkte til sikkert sted. Rømningshøyden fra vinduer er målt til over 5,0 meter ned til bakkeplan, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til rømning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

755.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis lett skrånende terreng og er bebygd med enebolig, dobbelgarasje og en eldre sjå.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjorelvnes, på øversiden av hovedvei i et mindre boligfelt. Boligen ligger sørvendt og har svært gode solforhold og god utsikt mot Senja med Gibostad. Fra boligen er det kort vei til fjære og utmark med gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Til Finnsnes er det ca. 14 km hvor en finner alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Adkomst via felles privat vei, adkomsten er sikret gjennom tinglysing.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betonghulstein på ukjent byggegrunn. Drenerende masser av ukjent type, fuktsikring av knastepapp. Ukjent årstall. Etasjeskille av tre, kjellergulv av betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Saltakskonstruksjon oppført med sperrer av tre. Tilbygget har åpen og uisolert takkonstruksjon over balkong med taktro og fiberplater. I opprinnelig del av boligen er undertaket utført med rupanel. Taket på opprinnelig del av bolig er tekket med stålplater, taket på tilbygget er tekket med asfaltpapp. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Malte trevinduer med tolags glass. Vinduer i kjeller av trevinduer med koblet glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med forseglet glass. Kjelleren har enkel, eldre kjellerdør. Terrasse med trappekonstruksjon med

adkomst fra bakkeplan med impregnert trevirke til bærende konstruksjon og dekke. Fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Altan med adkomst fra stue med bærende konstruksjon, dekke og rekkverk av malt trevirke. Fundamentert til ukjent byggegrunn. Intrukket balkong i andre etasje over vindfang med adkomst fra gang med dekke av glassfiber/polyester og rekkverk av malt treverk. Teglpipeline som er pusset og malt. Innvendige trapper av malt trappekonstruksjon av tre fra byggeår. Innvendige dører av malte fyllingsdører, heltredører og finerdører med speil.

TG3

Utvendig > Nedløp og beslag

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng ved inngangsparti. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Resterende nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsningens utførelse eller funksjon under terrenget. Det er ikke montert snøfangere. Takstige og pipe er ikke vurdert grunnet at taket var snødekket.

Utvendig > Vinduer - Kjeller

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Vinduer er slitte som følge av ytre påvirkninger, og det er sprekker i trevirket og råteskader. Trevirket i vinduene har stedvis forhøyet fuktnivå på innsiden og forekomst av svertesopp. Vinduer fra byggeår anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Loft: Jeg har målt høydeforskjell i loftstuen. Målinger viser at det er ca. 27 mm høydeforskjell.

2.etg: Jeg har målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 30mm høydeforskjell på soverommet og 33mm i gangen.

1.etg: Jeg har målt høydeforskjeller i stue og gang. Målinger viser at der er ca. 18mm høydeforskjell i stue og ca 20mm i gangen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Gjennomføringen i pipeløpet i kjelleren er ikke tilstrekkelig forseglet.

Avstanden fra pipe til brennbart materiale er ikke ivarettatt.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er registrert fukt- og råteskader i treverk i kjelleren. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig. Ved boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt. I kjelleren er det observert saltutslag på veggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv eller høy luftfuktighet i etasjen. Fuktmålinger i treverk viser verdier på ca 24 vektprosent.

Tomteforhold > Oljetank

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert råteskader og saltutslag på vegger. Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ikke ventilert med mekanisk avtrekk. 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.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrommet viser slitasje som vurderes å være større enn normalt og bør oppgraderes for å bedre rommets standard. Der er påvist skade på overflater som hull i tak, vegg og gulv samt laminat som er tatt bort. Ventilasjonen er begrenset til naturlig avtrekk via pipeløp, noe som gir redusert luftutskifting.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen under servanten. Pipen er plassert i våtsone uten at det er etablert tettesjikt. Videre er bunnlist og innfesting av baderomsplater feil utført, og det er manglende tett overgang mellom vinylbelegg/baderomsplater og pipe. Hjørnene på gulvbelegget er ikke skåret i 45° for korrekt sveising. Ett utvendig hjørne er vanntett, mens de øvrige hjørnene er loddrette i innvendige hjørner.

TG2

Utvendig > Veggkonstruksjon

Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen. Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid. Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen. Avviket innebærer at det dannes et

mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fukttakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid. Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Utvendig > takkonstruksjon/loft

Kaldloftet er inspisert fra kneveggene. Det er ikke tilgang til alle deler av kaldloftet, da deler av konstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke påvist bruk av plast i etasjeskillet mot kald sone i kneveggene, men det er observert plast bak panel på loftstuen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampspærren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Dette gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Dampspærrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Ved inspeksjon på kaldloftet fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Det er påvist kondens på undertaket mot takfot, og fuktmålinger viser verdier rundt 21 vektprosent. Dette er over anbefalt nivå for konstruksjonsvirke og indikerer et fuktproblem med økt risiko for mugg- og råteskader. Det er registrert fuktmerker i undertaket og på sperrene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning og kan tyde på et fuktig miljø på kaldloftet. Lukene i kneveggene medfører varmetap til kaldloftet.

Utvendig > Vinduer

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vinduene i kjøkken og stue er ikke tilfredsstillende. Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget. Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering. Eier opplyser at det kommer vann inn i ventiler på vinduer i stuen på sørsiden ved vind- og regnpåkjenninger.

Utvendig > Dører

Det er registrert at enkelte dører tar i karm. Kjellerdøren er uisolert og har slitasje utvendig på grunn av fuktpåkjenninger og manglende vedlikehold. Jeg anbefaler at døren vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altan og terrasse på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet. Inntrukket balkong over vindfang: Overgangen mellom tettesjikt og vegg lot seg ikke inspisere, da fasadekledningen går helt inntil og hindrer innsyn. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på denne delen av konstruksjonen.

Tekkingen er av en slik alder at det er risiko for oppsprekking og lekkasjer. Avrenning fra balkongen ledes direkte til fasaden. Dette medfører økt fuktbelastning på kledning, vindu og underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Utvendige trapper

Inngangsparti: Bjelkelaget til repos har en utkraging som overstiger anbefalt lengde forbi bærebjelken.

Altan: Snø og is på befaringsdagen begrenset inspeksjonen.

Kjeller: Det er ulik trinnhøyde på trappen ned til kjelleren. Trappen er smal. Trappen har store åpninger mellom trinnene, og trinnene er feilmontert, noe som øker risikoen for fall.

Innvendig > Overflater

Det mangler stedvis lister. Det er registrert løst gulvbelegg i andre etasje. Det er påvist skader på overflater.

Innvendig > Innvendige trapper

Trappene i boligen viser tegn til slitasje og har avvik knyttet til utforming og bruksegenskaper. Det er for lav frihøyde, og trappene er smale og bratte. I tillegg er det registrert knirk i deler av trappene. Forholdene avviker fra dagens anbefalte krav og medfører redusert brukskomfort samt økt risiko for uhell.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist at enkelte dører tar i karm. Det er registrert noe bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Lekkasjevann fra fordelerskapet vil ikke ledes til sluk. Det er stor avstand mellom klamringer på kobberrør. Det er registrert irr på rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige kobbervannledningene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling. Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Eier opplyser at varmepumpen gir ujevn varme. Det har ikke vært utført service på pumpen de senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstanken. Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ikke mulig å vurdere de drenerende massene eller drenerørenes tilstand og funksjon. Eventuelle drenerør er ført til ukjent utløp. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere duk mellom drenerende masser og stedlige masser, noe som kan medføre at jord og sand over tid trenger inn i de drenerende massene og reduserer dreneringens funksjon. Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det å være risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i årene fremover. Potensielle kjøpere anbefales å ta høyde for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Fuktsikring (knotteplast) på grunnmur er ikke avsluttet med lister eller beslag.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er påvist sprekker i pussede fasader, og fasaden under inngangspartiet mangler overflatepuss.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Baderomsplatene er ikke montert fasmessig. Det er registrert feil ved montering av bunnskinne, hjørneskinner og innfesting av plater. Nedkant av baderomsplater er ikke fuget. Pipeløpet til boligen går gjennom badet og våtsonen og har ikke egnet tettesjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, det er begrenset fall til sluk på hele gulvet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader. Toalettet er montert mot yttervegg, noe som medfører at skjult rørinstallasjon og systerne kan være utsatt for frostpåvirkning.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Huset er malt utvendig, malt veranda og inngangsparti. Bygd platting til jacuzzi. Gjort av ufaglært, 2024.

- Kommer litt fukt inn i ventiler på vinduet i stuen på sørsiden ved dårlig vær.

- Privat felles vannverk fra borrehull på sørsiden av Bjorelva. Sommeren 2024 sluttet vannpumpen til borrehullet å fungere, dette pga. overgått brukstid. Pumpen ble byttet, og siden da har det vært i orden.
- Varmepumpen gir ujevn varme.
- Oljetank på øversiden av husveggen.
- Montert lader til el-bil og overspenningsvern, montert kurs til jacuzzi. Elektrisk på barnerom i 2. etg. Gjort av Senja elektro og automasjon AS, 2025.
- Ved en spesiell vindretning kan man kjenne kloakklukt i luften ute, mistenker dette kommer fra nabohuset.
- Totalrenovert 1 soverom 2.etasje. Etterisolert vegger, lagt skjult elektrisk anlegg, platekledd vegger og tak med gips og lagt klikkvinylgulv. Montert ny innerdør og lister rundt om. Stue og kjøkken, beiset furupanel på vegger, lagt klikkvinyl, ny flis under vedovn, malt tak i stue, malt vinduer, vinduskarmer og verandadør. Nye lister stue og kjøkken. Montert ny kjøkkenventilator. Malt noen vegger i gang og i 2 etasje. Bygd ny trapp ned til kjeller ute. Gravd opp og montert vortepapp på øversiden av garasjen for å forhindre vannintregning. Gjort av ufaglært, 2025.

Innhold

Boligen går over fire etasjer med gang, toalettrom, kjøkken og stue i første etasje. Andre etasje med gang, bad og tre soverom. I loftsetasjen er det loftstue og gang, mens i kjelleren er det vaskerom, gang og fire boder. I tillegg står det en dobbelgarasje og en eldre sjå på eiendommen.

Standard

Eneboligen er fra 1960 og er i senere tid noe oppgradert. De to siste årene er blant annet fasaden malt, ett soverom i andre etasje renovert, stue og kjøkken er oppgradert med nye overflater på både vegger, tak og gulv. Det er også bygd ny utvendig trapp til kjelleren ute og montert lader til el-bil i garasjen. Overflatene i stue og på kjøkken har idag lune farger som sammen med store vindusflater gir en god romfølelse. Fra stuen er det utgang til stor og solrik veranda med trapp til terreng. God plass til ønsket møblering som spisegruppe ved kjøkkenet og flere soner i stuedelen. Praktisk rom i gang som kan gjøres om til garderobe. Tre soverom av god størrelse i andre etasje, fra gangen i andre etasje er det utgang til overbygd veranda, videre opp er det en ekstra stue i loftsetasjen. Kjeller med egen inngang og rikelig med lagringsplass i boder. På eiendommen står det også en dobbelgarasje fra 2012/2013 samt en eldre sjå med oppbevaringsplass.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og kjølfryseskap. Kjøkkenventilator fra 2026 med avtrekk ut. Badet i andre etasje har baderomsplater på veggene, på gulvet er det våtromsbelegg og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og speil. Ventileres via mekanisk avtrekk gjennom yttervegg og har panelovn som varmekilde. Toalettrom i første etasje med gulvbelegg,

malte plater på veggene og belegg bak servant. Rommet er innredet med toalett og servant. Toalettrommet bør oppgraderes for å sikre bedre funksjonalitet. Vaskerom i kjelleren har pusset mur, plater og panel på vegger, betong på gulvet. I taket er platene delvis tatt bort. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin samt skyllekar. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

Jacuzzi, kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger ikke salget og tas bort før overtakelse.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilkoblet fiber fra Signal/Altibox.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på egen grunn.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

Det foreligger samsvarserklæring fra Senja Elektro & Automation AS, datert 25.05.2025 som gjelder installert overspenningsvern, nytt elektrisk anlegg i soverom knyttet til eksisterende kurs på soverom, ny kurs til jacuzzi, ny kurs til ladeboks i garasje.

På eiendommen er det en nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk, tanken er av ukjent type og alder. Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og varmpumpe i stuen, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 900 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 47.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 9 522 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing og slam.

Formuesverdi primærbolig

Kr 371 912 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 487 647 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 53 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:

5530/38/53:

13.06.1960 - Dokumentnr: 401223 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:38 Bnr:9

- Vedlagt salgsoppgave

17.09.1960 - Dokumentnr: 402222 - Bestemmelse om kloakkledn

Vegvesenets betingelser vedtatt

13.06.1960 - Dokumentnr: 401223 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:38 Bnr:9

- Vedlagt salgsoppgave

01.01.2020 - Dokumentnr: 1064174 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:38 Bnr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 835171 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:38 Bnr:53

13.06.1960 - Dokumentnr: 401223 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:38 Bnr:9

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:38 Bnr:34

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:38 Bnr:117

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

- Vedlagt salgsoppgave

29.04.2024 - Dokumentnr: 1377679 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:38 Bnr:40

- Vedlagt salgsoppgave

29.04.2024 - Dokumentnr: 1377679 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:38 Bnr:40

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

- Vedlagt salgsoppgave

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger på eneboligen eller sjåen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Platt ved sjå er ifølge selger bygd i 2024, dette er ikke søkt om eller godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen på garasje datert 20.10.2011 og utstedt ferdigattest på garasje datert 13.01.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet privat vannforsyning (Bjorelvnes Vannverk, orgnr 998 751 896) som deles med totalt 13 eiendommer, vann hentes via borrehull på sørsiden av Bjorelva. Vannverkets formål er slik beskrevet i vedtektene § 2: "På frivillig basis sørge for at medlemmer og andre har tilgang på rent drikkevann, for på den måten å

oppretholde bosettingen i området. Samtidig organisere frivillig innsats for å ivareta kulturgrunnlag i bygdesamfunnet, og samtidig gi muligheter for sisialt samvær. Organisere og tilrettelegge for rekreasjon og friluftaktiviteter". Kontigent fastsettes av årsmøtet og betales to ganger i året ved fakturering. Selger opplyser at årskontigent pr nå er kr 3500,-, som dekker daglige driftskostnader. Det kan ikke utelukkes at kontigent økes mht fremtidig vedlikeholdsavsetting. Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven. Protokoll over ekstraordinært årsmøte den 27.07.25 kan fås ved henvendelse til megler.

Avløp til septiktank med overløp til sjø. Adkomst via felles privat vei som er tinglyst, henholdsvis den 29.04.24 for gnr/bnr. 38/40 og den 13.06.60 for gnr/bnr. 38/117.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til LNF-område. Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 22.470,-. Totalt kr. 82.370,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm
Advokat MNA
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

18.02.2026







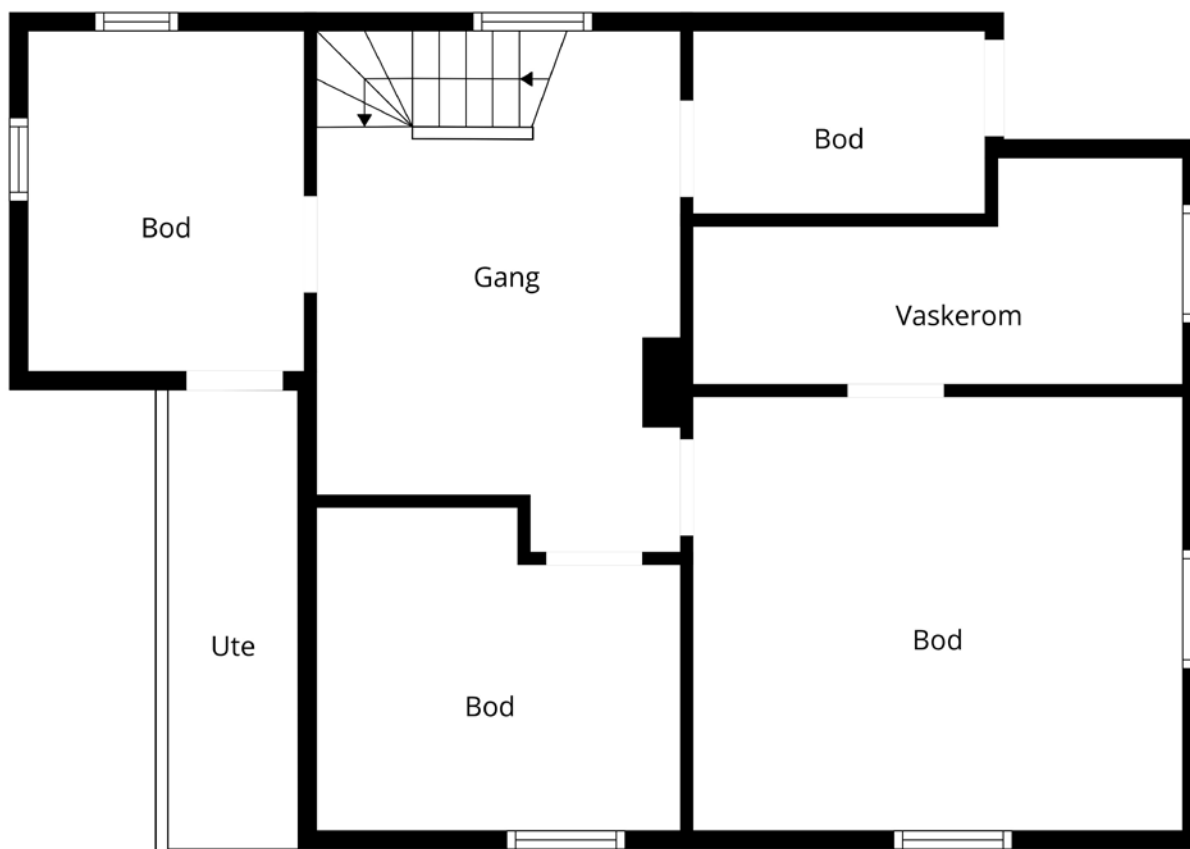






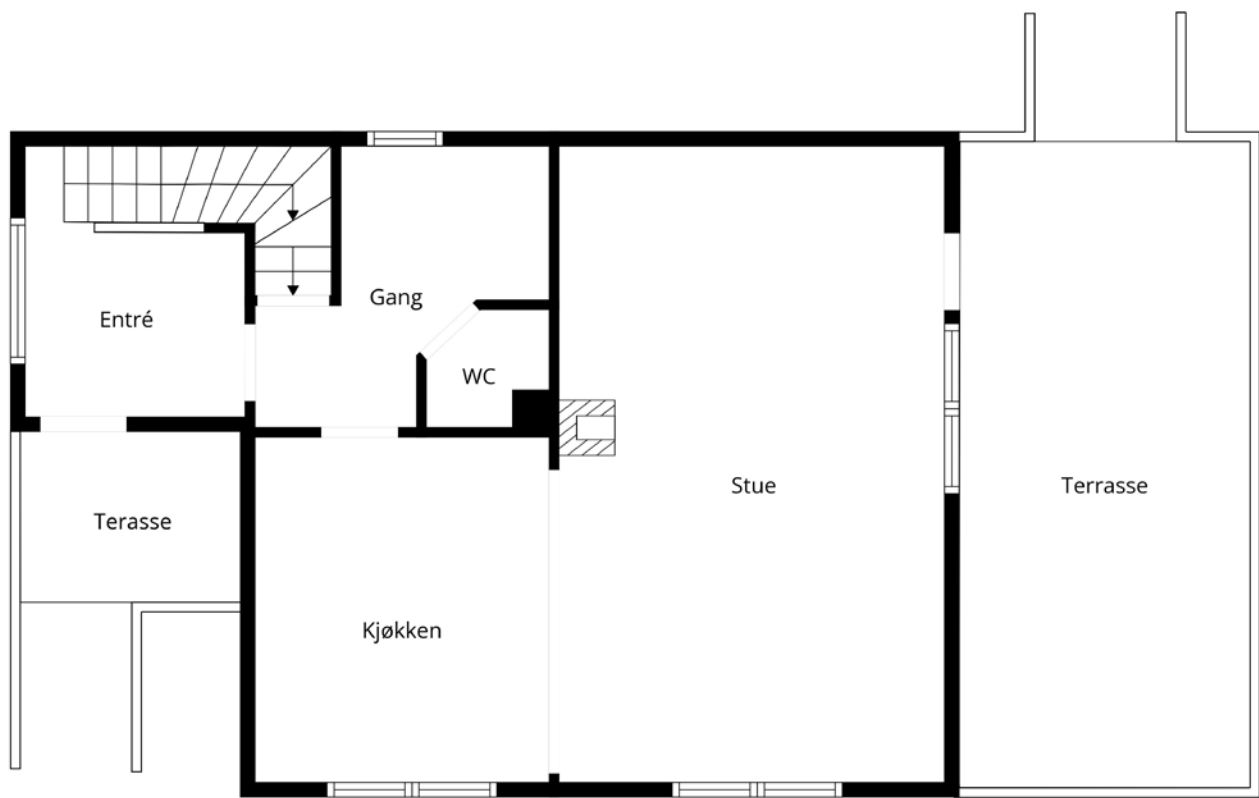






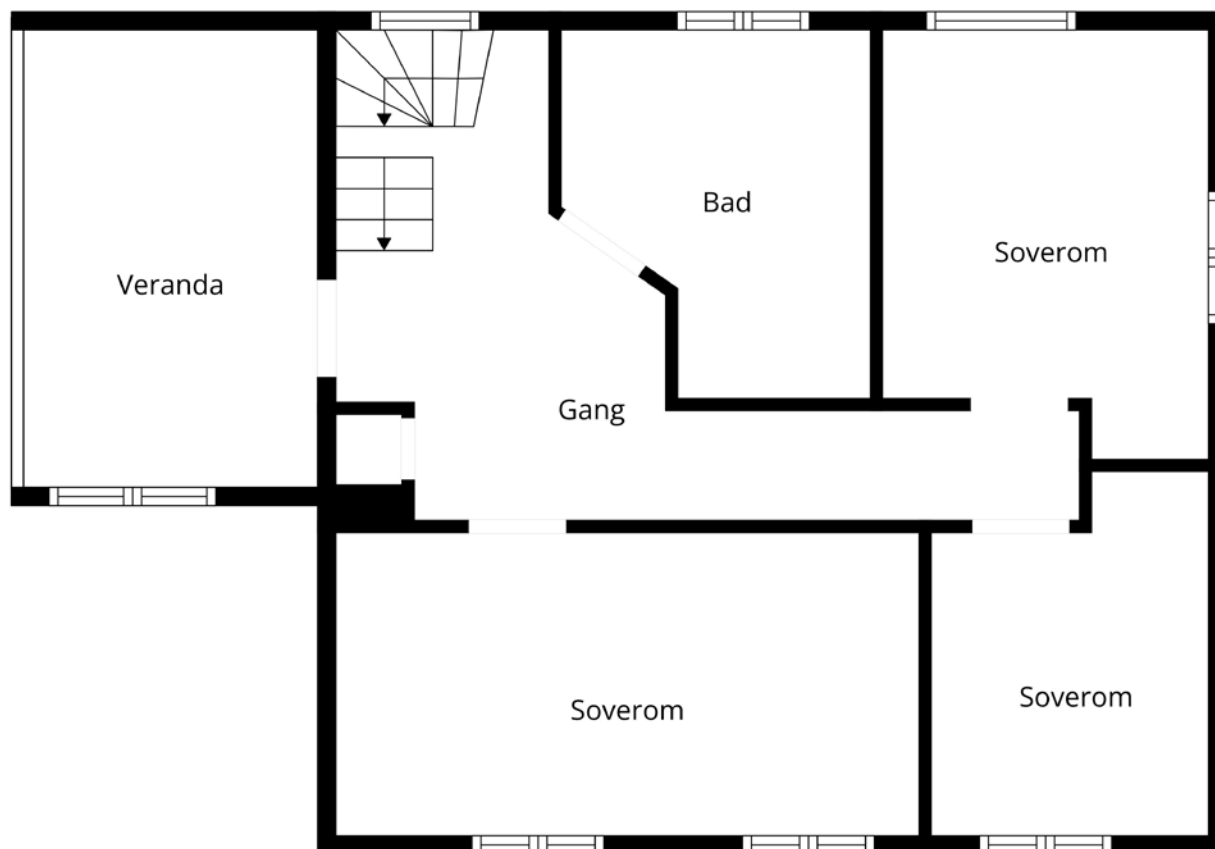
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



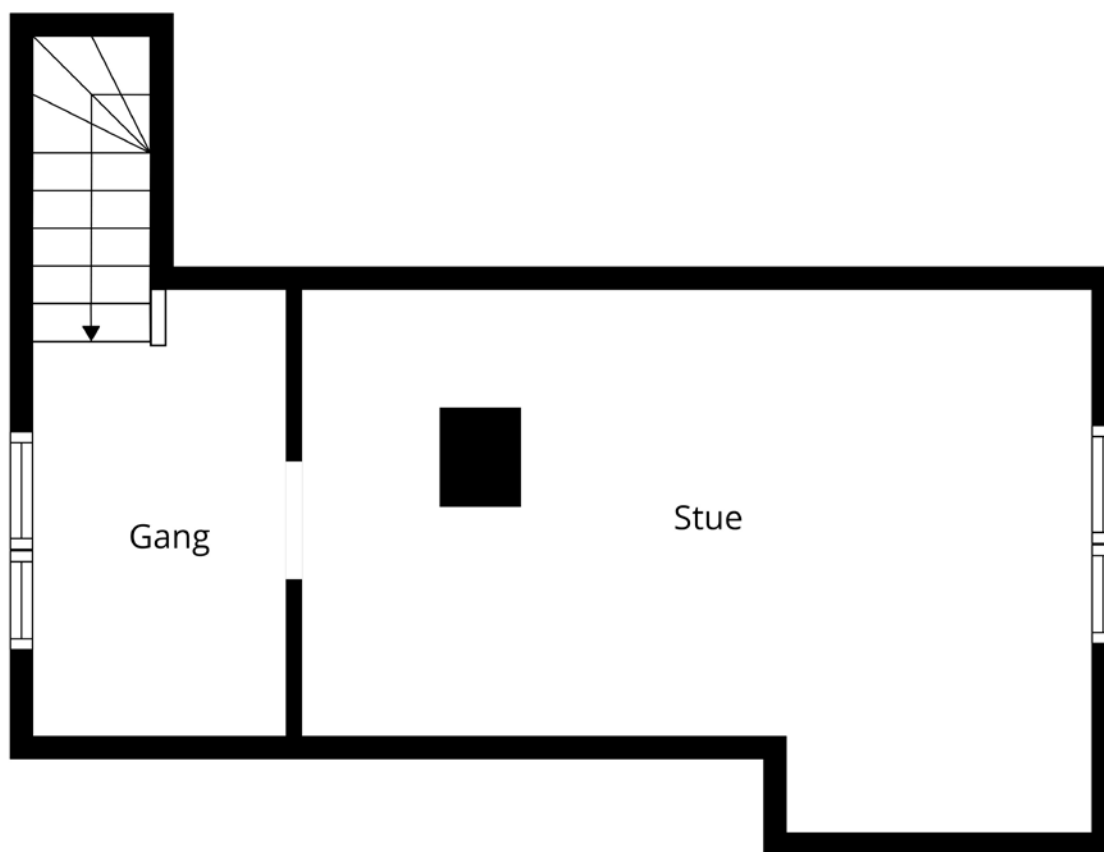
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjorelvnesveien 17, 9307 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 38, bnr. 53

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20060-2041

Referansenummer: CV4444

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BRATAKST

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

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

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

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

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



Medansvarlig

Fredrik Tollefsen

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574

Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på opprinnelig bolig er teknet med stålplater.
Taket på tilbygget er teknet med asfaltapp.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.
Boligen har saltakkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Bygningen har malte trevinduer med to lags glass.
Kjelleren har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med forseglet glass. Kjelleren har en enkel, eldre kjellerdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig har boligen gulv av klikkvinyl, furu og belegg, samt betonggulv i kjeller. Vegger har overflater av trepanel og malte plater, med betongvegger i kjeller. Innvendige tak er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillere er av tre, og kjellergulvet er av betong.
Boligen har teglpipe som er pusset og malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har pusset mur, plater og panel på vegger, betong på gulvet og platene i taket er delvis tatt bort. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar.

Badet i 2.etasje har baderomsplater på veggene, våtromsbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og speil.
Badet har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator fra 2026 med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulvbelegg. Veggene er kledd med plater som er malt, og det er belegg bak servant.
Rommet har WC og servant. Vannfordelingsskap for rør-i-rør til badet i 2.etasje er plassert i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, og badet har rør-i-rør-system i plast. Vannfordelingsskap for badet er plassert på toalettrom.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Boligen har synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Det er etablert servant på soverom i 2. etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer, med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse

foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er kjent byggegrunn.
Drenerende masser er av kjent type. Fuksikring er av knastepapp.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Tomten ligger i et relativt skrående terreng.
Eier opplyser at det er nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk.
Tanken er av kjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, brann tekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Garasje

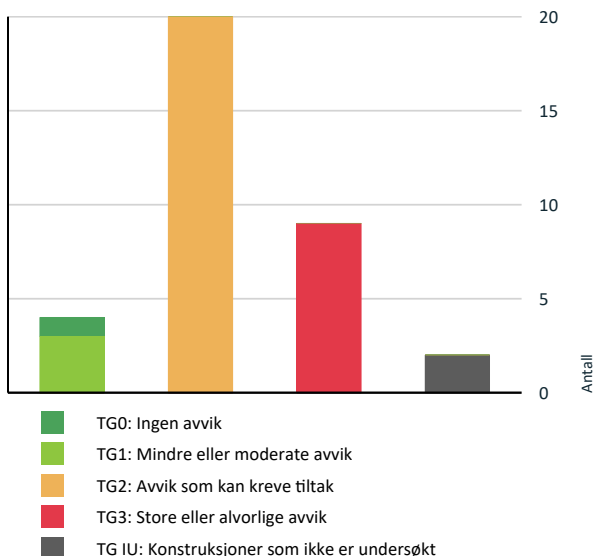
- Det foreligger ikke tegninger

Sjå

- Det foreligger ikke tegninger

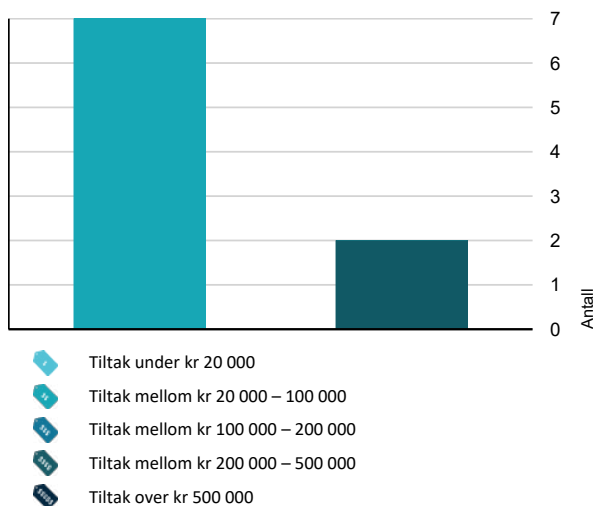
Sammendrag av boligens tilstand

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 Jim Hanssen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst av Bjorelvnesveien 17, 9307 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 14°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng ved inngangsparti. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Resterende nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsnings utførelse eller funksjon under terrenget.

Det er ikke montert snøfangere.

Takstige og pipe er ikke vurdert grunnet at taket var snødekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer - Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Vinduer er slitte som følge av ytre påvirkninger, og det er sprekker i trevirket og råteskader.

Trevirket i vinduene har stedvis forhøyet fuktnivå på insiden og forekomst av svertesopp.

Vinduer fra byggeår anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lof: Jeg har målt høydeforskjell i loftstuen. Målinger viser at det er ca. 27 mm høydeforskjell.

2.etg: Jeg har målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 30mm høydeforskjell på soverommet og 33mm i gangen.

1.etg: Jeg har målt høydeforskjeller i stue og gang. Målinger viser at der er ca. 18mm høydeforskjell i stuel og ca. 20mm i gangen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Gjennomføringen i pipeløpet i kjelleren er ikke tilstrekkelig forseglert.

Avstanden fra pipe til brennbart materiale er ikke ivare tatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fukt- og råteskader i treverk i kjelleren. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Ved boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

I kjelleren er det observert saltutslag på veggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv eller høy luftfuktighet i etasjen.

Fuktmålinger i treverk viser verdier på ca 24 vektprosent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er registrert råteskader og saltutslag på vegger. Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ikke ventilert med mekanisk avtrekk.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet viser slitasje som vurderes å være større enn normalt og bør oppgraderes for å bedre rommets standard. Der er påvist skade på overflater som hull i tak, vegg og gulv samt laminat som er tatt bort.

Ventilasjonen er begrenset til naturlig avtrekk via pipeløp, noe som gir redusert luftutskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen under servanten.

Pipen er plassert i våtsone uten at det er etablert tettesjikt. Videre er bunnlist og innfesting av baderomsplater feil utført, og det er manglende tett overgang mellom vinylbelegg/baderomsplater og pipe.

Hjørnene på gulvbelegget er ikke skåret i 45° for korrekt sveising. Ett utvendig hjørne er vanntett, mens de øvrige hjørnene er loddrette i innvendige hjørner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av terrengforholdene på befaringstidspunktet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørring ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørring av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid. Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørring ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørring av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kaldloftet er inspisert fra kneveggene. Det er ikke tilgang til alle deler av kaldloftet, da deler av konstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke påvist bruk av plast i etasjeskillet mot kaldsone i kneveggene, men det er observert plast bak panel på loftstuen.

På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampspærren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Dette gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Dampspærrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.

Ved inspeksjon på kaldloftet fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist kondens på undertaket mot takfot, og fuktmålinger viser verdier rundt 21 vektprosent. Dette er over anbefalt nivå for konstruksjonsvirke og indikerer et fuktproblem med økt risiko for mugg- og råteskader.

Det er registrert fuktmerker i undertaket og på sperrere, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning og kan tyde på et fuktig miljø på kaldloftet. Lukene i kneveggene medfører varmetap til kaldloftet.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vinduene i kjøkken og stue er ikke tilfredsstillende

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Eier opplyser at det kommer vann inn i ventiler på vinduer i stuen på sørsiden ved vind- og regnpåkjenninger

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm.

Kjellerdøren er uisolert og har slitasje utvendig på grunn av fuktpåkjenninger og manglende vedlikehold. Jeg anbefaler at døren vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altan og terrasse på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.

Inntrukket balkong over vindfang: Overgangen mellom tettesjikt og vegg lot seg ikke inspisere, da fasadekledningen går helt inntil og hindrer innsyn. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på denne delen av konstruksjonen. Tekkingen er av en slik alder at det er risiko for oppsprekking og lekkasjer.

Avrenning fra balkongen ledes direkte til fasaden. Dette medfører økt fuktbelastning på kledning, vindu og underliggende konstruksjoner.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsparti: Bjelkelaget til repos har en utkraging som overstiger anbefalt lengde forbi bærebjelken.

Altan: Snø og is på befaringsdagen begrenset inspeksjonen.

Kjeller: Det er ulik trinnhøyde på trappen ned til kjelleren. Trappen er smal. Trappen har store åpninger mellom trinnene, og trinnene er feilmontert, noe som øker risikoen for fall.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler stedvis lister.

Det er registrert løst gulvbelegg i andre etasje.

Det er påvist skader på overflater.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappene i boligen viser tegn til slitasje og har avvik knyttet til utforming og bruksegenskaper. Det er for lav frihøyde, og trappene er smale og bratte. I tillegg er det registrert knirk i deler av trappene. Forholdene avviker fra dagens anbefalte krav og medfører redusert brukskomfort samt økt risiko for uhell.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte dører tar i karm.

Det er registrert noe bruksslitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lekkasjevann fra fordelerskapet vil ikke ledes til sluk.

Det er stor avstand mellom klamringer på kobberør.

Det er registrert irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige kobbervannledningene.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at varmepumpen gir ujevn varme. Det har ikke vært utført service på pumpen de senere år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Det er heller ikke påvist tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere de drenerende massene eller drenerørens tilstand og funksjon. Eventuelle drenerør er ført til ukjent utløp. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere duk mellom drenerende masser og stedlige masser, noe som kan medføre at jord og sand over tid trenger inn i de drenerende massene og reduserer dreneringens funksjon. Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det å være risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i årene fremover. Potensielle kjøpere anbefales å ta høyde for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Fuktsikring (knotteplast) på grunnmur er ikke avsluttet med lister eller beslag.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist sprekker i pussede fasader, og fasaden under inngangspartiet mangler overflatepuss.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Baderomsplatene er ikke montert fagmessig. Det er registrert feil ved montering av bunnskinne, hjørneskinner og innfesting av plater.

Nedkant av baderomsplater er ikke fuget.

Pipeløpet til boligen går gjennom badet og våtsonen og har ikke egnet tettesjikt.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, det er begrenset fall til sluk på hele gulvet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Toalettet er montert mot yttervegg, noe som medfører at skjult rørinstallasjon og susterne kan være utsatt for frostpåvirkning.

Det er registrert avvik i rømningsforholdene fra loftet og soveromene i 2. etasje. Utfellbar stige fra loftet er ikke godkjent rømningsløsning ved rømningshøyde over 5,0 meter. Ingen av soverommene har rømningsvei direkte til sikkert sted. Rømningshøyden fra vinduer er målt til over 5,0 meter ned til bakkeplan, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til rømning.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse på bakkeplan. Målinger viser at terrassen har fallhøyde over 0,5 m.

Alle innvendige trapper mangler håndløper samt at det mangler rekkverk i toppen av trappen opp til 2. etasje. Manglende håndløper og rekkverk gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trapp.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk overstiger tillatte mål.

Det mangler rekkverk på trappe i 2. etasje.

Utvendige trapper samt altan og balkong har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette gjelder både for lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverk.

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs kartgrunnlag.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Malingsarbeider og etablering av terrasse.	Eier opplyser at hele bygningen er malt utvendig, inkludert veranda og inngangsparti, samt at det er oppført terrasse.
2025	Elektriske arbeider.	Eier opplyser at Senja Elektro og Automasjon AS har montert elbillader og overspenningsvern, etablert kurs til jacuzzi samt utført elektrisk installasjon på soverom i 2. etasje.
2025	Oppussing.	Eier opplyser at ett soverom i 2. etasje er renoveret og at stue og kjøkken er oppgradert med nye overflater og kjøkkenventilator. Det er også malt enkelte vegger, bygget ny utvendig trapp til kjeller

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på opprinnelig bolig er tekket med stålplater.
Taket på tilbygget er tekket med asfaltpapp.

Taktekkingen er kun inspisert visuelt fra bakkenivå.

På grunn av snødekket tak på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende vurdering av taktekkingen. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket grunnet manglende snøfangere, med tilhørende fallrisiko.

Begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt taktekkingenes tilstand. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold for en helhetlig vurdering.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng ved inngangsparti. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Resterende nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsningens utførelse eller funksjon under terrenget.

Det er ikke montert snøfangere.

Takstige og pipe er ikke vurdert grunnet at taket var snødekket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres en løsning for bortledning av vann fra nedløp ved inngangspartiet for å redusere vannbelastning mot drenering og grunnmur, da dette kan føre til fuktskader og svekket konstruksjon over tid. Nedløp er ført under terreng, og løsningens funksjon har ikke vært kontrollert eller testet, det anbefales å undersøke om løsningen fungerer tilfredsstillende.

Det må monteres snøfangere for å hindre risiko for snøras, som kan medføre skade på personer, dyr eller eiendom. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Takstige og pipe bør vurderes når taket er snøfritt, for å sikre at adkomst og sikkerhet er ivarettatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Ifølge tidligere salgsrapport ble veggene lektet ut og etterisolert ca. 2003–2004. Nøyaktig årstall er usikkert. Vi har ingen mulighet for å kontrollere effekt og omfang av opplyst etterisolering. Om ønskelig må det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge effekten av tiltaket. Eier opplyser at fasadene er malt i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen avviker fra dagens byggt tekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Konstruksjonen avviker fra dagens byggt tekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av avviket er økt risiko for fuktrelaterte skader som kondens, muggvekst og råte i både den gamle kledningen og underliggende trekonstruksjoner som stendere og svill. Et mellomklima gir høyere relativ luftfuktighet i perioder, og fordi sjiktet ikke ventileres, vil fukt ha begrenset mulighet til å tørke ut.

Over tid kan dette bidra til svekkelse av treverk, misfarging, lukt og i verste fall bærende skader. Dersom skader oppstår, vil disse ofte være skjulte og oppdages sent, noe som øker omfang og kostnad ved utbedring. Situasjonen kan også påvirke innneklima negativt dersom mikrobiell aktivitet utvikler seg i veggkonstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler. Det anbefales å montere musebånd langs hele fasaden for å hindre adgang for skadedyr.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende musebånd bak kledningen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkonstruksjon oppført med sperrer av tre. Tilbygget har åpen og uisolert takkonstruksjon over balkong med taktro av trefiberplater. I opprinnelig del av boligen er undertaket utført med rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldloftet er innsisert fra kneveggene. Det er ikke tilgang til alle deler av kaldloftet, da deler av konstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke påvist bruk av plast i etasjeskillet mot kald sone i kneveggene, men det er observert plast bak panel på loftstuen.

På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperran, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Dette gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Dampsperrans funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.

Ved inspeksjon på kaldloftet fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist kondens på undertaket mot takfot, og fuktmålinger viser verdier rundt 21 vektprosent. Dette er over anbefalt nivå for konstruksjonsvirke og indikerer et fuktproblem med økt risiko for mugg- og råteskader.

Det er registrert fuktmerker i undertaket og på sperrane, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning og kan tyde på et fuktig miljø på kaldloftet. Lukene i kneveggene medfører varmetap til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av hele takkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av oppbygging og eventuelle avvik utover det jeg har funnet.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende dampsperre og forbedre luftingen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og muggvekst.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling. Dette fører til redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for helseplager for mennesker.

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dampsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Tilstandsrapport



Det er påvist at det ikke er fuktsperre.



Fuktmåling i trobord.



Eksempel på kondensering på undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to lags glass med produksjonsår 2003-2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vinduene i kjøkken og stue er ikke tilfredsstillende

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Eier opplyser at det kommer vann inn i ventiler på vinduer i stuen på sørsiden ved vind- og regnpåkjenninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende funksjon på sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vinduer kan medføre risiko for personskaade, særlig for barn. Det anbefales å etablere sikkerhetslås slik at vinduene får tilfredsstillende sikring og funksjon.

Utvendig omramming bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket og påfølgende råteskader.

Fuktmerkene indikerer kondensproblematikk på glassflatene. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere tiltak som bedre ventilasjon og nødvendig vedlikehold.

Vanninntregning i ventiler på vinduer i stuen ved vind- og regnpåkjenninger må utbedres for å hindre fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Eksempel fuktmerke på vindu.



Eksempel på utvendig omramming som støter mot beslag.



Eksempel fuktmerker i karm.

Vinduer - Kjeller

Kjelleren har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Vinduer er slitte som følge av ytre påvirkninger, og det er sprekker i trevirket og råteskader.

Trevirket i vinduene har stedvis forhøyet fuktnivå på innsiden og forekomst av svertesopp.

Vinduer fra byggeår anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.

Forhøyet fuktnivå i trevirket øker risikoen for råte og bør følges opp med nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade.

Det anbefales at vinduer med begrenset isolasjonsevne vurderes skiftet fremfor kun vedlikehold.

Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring eller utskifting av vinduer med fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på fuktskadet vindu.



Eksempel på fuktskadet vindu.

TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdører i tre med forseglet glass, som gir adgang til altan og balkong. Kjelleren har en enkel, eldre kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm.

Kjellerdøren er uisolert og har slitasje utvendig på grunn av fuktpåkjenninger og manglende vedlikehold. Jeg anbefaler at døren vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt justering av dører som tar i karm for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Kjellerdøren bør vurderes skiftet til en isolert dør for å bedre energieffektivitet og forhindre varmetap, samt redusere risiko for inntrenging av fukt. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.



Kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terreng:

Terrasse og trappekonstruksjoner fra 2024 med adgang fra bakkeplan.

Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Konstruksjonen har ikke rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

1.etg:

Altan med adgang fra stue. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i impregneret trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn.

2.etg:

Intrukket balkong over vindfang med adgang fra gang. Balkongens dekke er tekket med glassfiber/polyester og rekkverk er utført med malt treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altan og terrasse på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.

Inntrukket balkong over vindfang:

Overgangen mellom tettesjikt og vegg lot seg ikke inspisere, da fasadekledningen går helt inntil og hindrer innsyn. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på denne delen av konstruksjonen. Tekkingen er av en slik alder at det er risiko for oppsprekking og lekkasjer.

Avrenning fra balkongen ledes direkte til fasaden. Dette medfører økt fuktbelastning på kledning, vindu og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas en ny inspeksjon av altanen og terrassen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

For inntrukket balkong bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av overgangen mellom tettesjikt og vegg for å avdekke eventuell skade eller feil utførelse. Manglende innsyn gir usikkerhet om tilstanden og økt risiko for fuktskader. Tettesjiktet på balkongen er av en alder som medfører økt risiko for oppsprekking og lekkasjer, noe som kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Avrenning fra balkongen bør ledes bort fra fasaden for å redusere fuktbelastning på kledning, vinduer og underliggende konstruksjoner, og dermed unngå risiko for råte, sopp og andre fuktrelaterte skader.



Avrenningen fra balkongen ledes til fasaden.

1 TG 2 Utvendige trapper

Inngangsparti:

Repos og bærende konstruksjoner er utført i impregneret trevirke. Trappetrinn er utført i strekkmetall. Rekkverk til repos og trapp er utført i malt trevirke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Altan:

Trapp og bærende konstruksjoner er utført i impregneret trevirke. Rekkverk er av malt trevirke.

Kjeller:

Trapp til kjeller har vanger og trappetrinn utført med impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsparti:

Bjelkelaget til repos har en utkraging som overstiger anbefalt lengde forbi bærebjelken.

Altan:

Snø og is på befaringsdagen begrenset inspeksjonen.

Kjeller:

Det er ulik trinnhøyde på trappen ned til kjelleren.

Trappen er smal

Trappen har store åpninger mellom trinnene, og trinnene er feilmontert, noe som øker risikoen for fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Inngangsparti:

Utkragingen på bjelkelaget til repos bør forsterkes anbefalt lengde for å unngå konstruksjonssvikt, siden overbelastning kan føre til skader på konstruksjonen.

Altan:

Det anbefales ny inspeksjon når snø og is er fjernet, for å sikre at eventuelle skjulte avvik blir avdekket og utbedret. En inspeksjon kan avdekke skader eller svakheter.

Kjeller:

Ulik trinnhøyde bør utbedres for å redusere risikoen for snubling og fallskader, og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.



Trapp til altan.



Trapp til Kjeller.



Trapp til inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig har boligen gulv av klikkvinyl, furu og beleg, samt betonggulv i kjeller. Vegger har overflater av trepanel og malte plater og betongvegger i kjeller. Innvendige tak er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. Eier opplyser at overflater på soverom i 2. etasje, samt gulv i soverom, stue og kjøkken, er oppusset i 2025, og at det er utført malerarbeider samme år. Utførende er ikke faglært tømrer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis lister.

Det er registrert løst gulvbelegg i andre etasje.

Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere lister der disse mangler for å oppnå et ferdig og funksjonelt resultat.

Løst gulvbelegg i 2. etasje bør festes eller skiftes ut for å redusere snublefare og videre slitasje.

Skader på overflater bør utbedres for å opprettholde estetisk standard og beskytte underliggende konstruksjoner. Overflatene har bruksslitasje og fremstår med utidsmessige material- og fargevalg. oppussing og modernisering må påregnes.



Eksempel skade i belegg.



Eksempel på manglende lister.



Eksempel på slitte overflater

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av tre, og kjellergulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft: Jeg har målt høydeforskjell i loftstuen. Målinger viser at det er ca. 27 mm høydeforskjell.

2.etg: Jeg har målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 30mm høydeforskjell på soverommet og 33mm i gangen.

1.etg: Jeg har målt høydeforskjeller i stue og gang. Målinger viser at der er ca. 18mm høydeforskjell i stuel og ca. 20mm i gangen.

Konsekvens/tiltak

- 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. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Gjennomføringen i pipeløpet i kjelleren er ikke tilstrekkelig forseglet.

Avstanden fra pipe til brennbart materiale er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

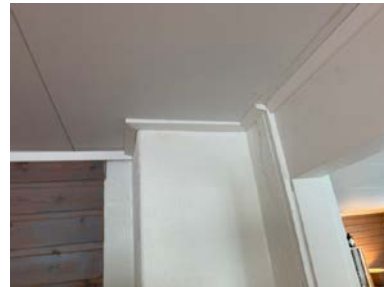
Gjennomføringen i pipeløpet i kjelleren må forsegles for å hindre røyk- og brannspredning.

Avstanden fra pipe til brennbart materiale må økes for å redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Brennbart materiale støter i mot pipen.



Brennbart materiale støter i mot pipen



Gjennomføring til pipeløpet i kjelleren er ikke tilstrekkelig forseglet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har pusset betongstein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt- og råteskader i treverk i kjelleren. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Ved boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

I kjelleren er det observert saltutslag på veggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv eller høy luftfuktighet i etasjen.

Fuktmålinger i treverk viser verdier på ca 24 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjelleren.

Dersom forholdene ikke utbedres, vil skadene kunne utvikle seg videre, med økt skadeomfang og negativ påvirkning på både bygningskonstruksjonen og innneklimaet i boligen.

Kostnadsestimatet er knyttet mot fjerning av organisk materiale. Vi anbefaler at det er minst mulig organisk materiale i etasjen og mest mulig åpen betong og murflater. Permanent styrt avfukting vil være med på å bedre klimaet i etasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Saltutslag.



Fuktmåling i veggpanel.



Fuktmåling i dørterkel.



Eksempel på råteskadet treverk.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte trappekonstruksjoner av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene i boligen viser tegn til slitasje og har avvik knyttet til utforming og bruksegenskaper. Det er for lav frihøyde, og trappene er smale og bratte. I tillegg er det registrert knirk i deler av trappene. Forholdene avviker fra dagens anbefalte krav og medfører redusert brukskomfort samt økt risiko for uhell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av trappene for å oppnå bedre brukskomfort og sikkerhet.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fall og uhell som følge av lav frihøyde, smale og bratte trappeløp.

Tilstandsrapport



Trapp kjeller.



Trapp 1. etg.



Trapp. 2.etg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, heltredører og finerdører med speil. Noen av dørene er fra byggeåret, mens andre er byttet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karm.

Det er registrert noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Bruksslitasje bør utbedres for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere forvittringer.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har pusset mur, plater og panel på vegger, betong på gulvet og platene i taket er delvis tatt bort. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert råteskader og saltutslag på vegger.

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ikke ventilert med mekanisk avtrekk.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Det må etableres godkjent tettesjikt/membran på vegger og gulv, samt vurderes utskifting av sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende tettesjikt og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt at eldre sluk kan gi utfordringer ved fremtidig renovering.

En helhetlig oppgradering og prosjektering av våtrommet anbefales for å redusere risiko for skader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Oversiktsbilde

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger og gulv i hovedsak er av betong, og påviste råteskader i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.



Eksempel råteskader.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje har baderomsplater på veggene, våtromsbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og speil.
Badet har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på når badet er bygget.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Deler av pipeløpet til boligen går gjennom badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er ikke montert fagmessig. Det er registrert feil ved montering av bunnskinne, hjørneskinner og innfesting av plater.

Nedkant av baderomsplater er ikke fuget.

Pipeløpet til boligen går gjennom badet og våtsonen og har ikke egnet tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Baderomsplatene og bunn og hjørneskinner må monteres i henhold til produsentens anvisninger.

Feil montering og manglende fuging kan føre til redusert levetid på materialene, økt risiko for råte og fuktskader.

Ved å utsette veggoverflater og pipeløp for vann er det stor risiko for at det kan oppstå vannskader.



Feil utførelse med bunn og hjørneskinne samt manglende fuge i nedkant av platene.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 10mm på det meste.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, det er begrenset fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen under servanten.

Pipen er plassert i våtsone uten at det er etablert tettesjikt. Videre er bunnlist og innfesting av baderomsplater feil utført, og det er manglende tett overgang mellom vinylbelegg/baderomsplater og pipe.

Hjørnene på gulvbelegget er ikke skåret i 45° for korrekt sveising. Ett utvendig hjørne er vanntett, mens de øvrige hjørnene er loddrette i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tett utførelse rundt rørgjennomføringen under servanten for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det må etableres godkjent tettesjikt rundt pipen i våtsonen, samt utbedres overgang mellom vinylbelegg, baderomsplater og pipe, for å redusere risiko for vannskader og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bunnlist og innfesting av baderomsplater må utbedres for å sikre korrekt tetthet.

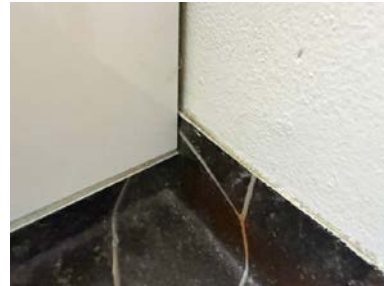
Hjørnene på gulvbelegget bør sveises i henhold til monteringsanvisninger, slik at alle hjørner blir vanntette og risiko for lekkasje og fuktskader minimeres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Feil utførelse av bunnlist og plater.



Overgangen av tettesjikt til pipe er ikke tett.
Pipen har heller ikke tettesjikt.



Sluk.



Rørgjennomføring under vask er ikke tett,

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Toalettet er montert mot yttervegg, noe som medfører at skjult rørinstallasjon og sisterne kan være utsatt for frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere dreneringshull eller lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring medfører risiko for at skjulte lekkasjer kan pågå over tid og forårsake omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Skjult sisterne og rørinstallasjon i ytterveggen har risiko for frostsprengning, lekkasjer og påfølgende fukt- og vannskader i veggkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. tilluft under dør

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

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



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra 2026 med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg. Veggene er kledd med plater som er malt, og det er belegg bak servant. Rommet har WC og servant. Vannfordelingskap for rør-i-rør til badet i 2.etasje er plassert i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Toalettrommet viser slitasje som vurderes å være større enn normalt og bør oppgraderes for å bedre rommets standard. Der er påvist skade på overflater som hull i tak, vegg og gulv samt laminat som er tatt bort.

Ventilasjonen er begrenset til naturlig avtrekk via pipeløp, noe som gir redusert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Toalettrommet må oppgraderes for å heve standarden og sikre bedre funksjonalitet.

Det må etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen, da dagens løsning med kun naturlig avtrekk gir redusert luftutskifting. Konsekvensen av manglende mekanisk ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde.



Eksempel på skader i taket.



Eksempel på skade

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, og badet har rør-i-rør-system i plast. Vannfordelingsskap for badet er plassert på toalettrom. Vannfordelerskapet og synlige kobberrør er besiktiget. Det er etablert servant på soverom i 2. etasje. Stoppekran er plassert i kjeller og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lekkasjevann fra fordelerskapet vil ikke ledes til sluk.

Det er stor avstand mellom klamringer på kobberrør.

Det er registrert irr på rør.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige kobbervannledningene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Lekkasjevann fra fordelerskapet må ledes til sluk for å redusere risikoen for vannskader i bygningen.

Klamringer på kobberrør må monteres med kortere avstand for å hindre bevegelse noe som kan føre til lekkasje med påfølgende fukt og råteskader som konsekvens.

Irr på rør kanføre til lekkasjer, det anbefales derfor nærmere undersøkelser og eventuell utbedring for å redusere risiko for videre korrosjon og vannskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige kobbervannledningene er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Ved renovering bør det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Eksempel på irr.



Oversiktsbilde vannforderskap.

Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer, med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overstrømningsmulighetene mellom rom bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for fuktskader.

Det bør monteres netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig for å hindre inntrengning av vann og skader fra skadedyr.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende netting i gjennomføring.

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at varmepumpen gir ujevn varme.

Det har ikke vært utført service på pumpen de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen for å sikre jevn og effektiv varmefordeling.

Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Det er heller ikke påvist tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Det bør også etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Tilstandsrapport



Berederens tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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.

1960

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?

Nei

Det foreligger faktura fra Senja Elektro Automasjon

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?

Ja Kursen til stekovnen slår ut når alt står på.

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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

Tilstandsrapport

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



Oversiktsbilde.



Eksempel løs ledning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

IG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende masser er av ukjent type. Fuktsikring er av knastepapp. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller eventuelt om når den er oppgradert etter byggeår.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Det er etablert spylekum for dreneingen på gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere de drenerende massene eller dreneringens tilstand og funksjon. Eventuelle drenerør er ført til ukjent utløp. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere duk mellom drenerende masser og stedlige masser, noe som kan medføre at jord og sand over tid trenger inn i de drenerende massene og reduserer dreneringens funksjon. Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det å være risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i årene fremover. Potensielle kjøpere anbefales å ta høyde for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Fuktsikring (knotteplast) på grunnmur er ikke avsluttet med lister eller beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere dreneringens utførelse, funksjon eller restlevetid, og forholdet er derfor beheftet med usikkerhet. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare dreneringens tilstand og funksjon. Videre bør rom under terreng inspiseres jevnlig for å kunne avdekke eventuell svikt i dreneringen på et tidlig tidspunkt. Oppgradering eller utskifting av dreneringen bør vurderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Utilstrekkelig drenering kan over tid føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt negativ påvirkning på innemiljø.

Åpen avslutning av fuktsikringen kan medføre at vann og smuss trenger bak platen, noe som kan redusere fuktsikringens funksjon og gi økt fuktbelastning på grunnmur. Montering av overgangslist anbefales.



Overgang mellom fuktsikring og murpuss mangler overdekning/list.

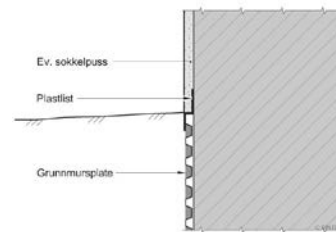


Fig. 44 b:
Fastholdning av grunnmursplate over med plastlist

Eksempel på riktig utførelse

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skrårriss som er symptom på setninger.

Det er påvist sprekker i pussede fasader, og fasaden under inngangspartiet mangler overflatepuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skrårriss og sprekker i pussede fasader bør utbedres for å hindre videre skader og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende overflatepuss under inngangspartiet bør påføres for å beskytte grunnmuren mot fukt og forringelse.

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til setningene.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss.



Eksempel på riss.



Eksempel på riss.

Terrengforhold

Tomten ligger i et relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av terrengforholdene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot boligen.

Oljetank

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk. Tanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørøpplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rør til oljetank.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert avvik i rømningsforholdene fra loftet og soverommene i 2. etasje. Utfelbar stige fra loftet er ikke godkjent rømningsløsning ved rømningshøyde over 5,0 meter. Ingen av soverommene har rømningsvei direkte til sikkert sted. Rømningshøyden fra vinduer er målt til over 5,0 meter ned til bakkeplan, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til rømning.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse på bakkeplan. Målinger viser at terrassen har fallhøyde over 0,5 m.

Alle innvendige trapper mangler håndløper samt at det mangler rekkverk i toppen av trappen opp til 2. etasje. Manglende håndløper og rekkverk gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trapp.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk overstiger tillatte mål.

Det mangler rekkverk på trappe i 2. etasje.

Utvendige trapper samt altan og balkong har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette gjelder både for lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverk.

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs kartgrunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra loftet og i 2. etasje for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare. Rømningsveiene må lede til sikkert sted, og nødvendige hjelpemidler må etableres for å oppfylle gjeldende krav. Manglende rømningsveier medfører økt risiko for personskafe ved evakuering.

Det bør monteres rekkverk på terrasse med fallhøyde over 0,5 m for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper og rekkverk bør monteres i alle innvendige trapper for å bedre personsikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverkshøyder og åpninger i innvendige trapper bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å hindre fall og øke sikkerheten.

Utvendige trapper, altan og balkong bør få rekkverk som oppfyller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fall og personskafe.

Radon aktsomhet:

Selv om området er klassifisert med moderat til lav radonrisiko, medfører manglende radonmålinger usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmings sesongen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreducerende tiltak vurderes.

Kvikkleireskred aktsomhet:

Aktsomhetssonen indikerer at grunnforholdene kan være ustabile, og at tiltak som påvirker grunnen kan medføre økt risiko dersom de utføres uten tilstrekkelig vurdering. Ved planlegging av terrenginngrep, drenering, masseutskifting, tilbygg eller påbygg anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare grunnforhold og eventuelle behov for sikringstiltak.



Kvikkleire aktsomhet



Radon aktsomhet

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/175 m²

Enebolig: 5 Gang, Vaskerom, 4 Bod, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Loftstue

Andre bygg: Garasje, Sjø

Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	9 060
-------------------------------	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000
--	------------	--------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000
------------------------------------	------------	----------------

Sjå

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
--	-----	----------

Sum teknisk verdi - Sjå	Kr.	20 000
--------------------------------	------------	---------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 990 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

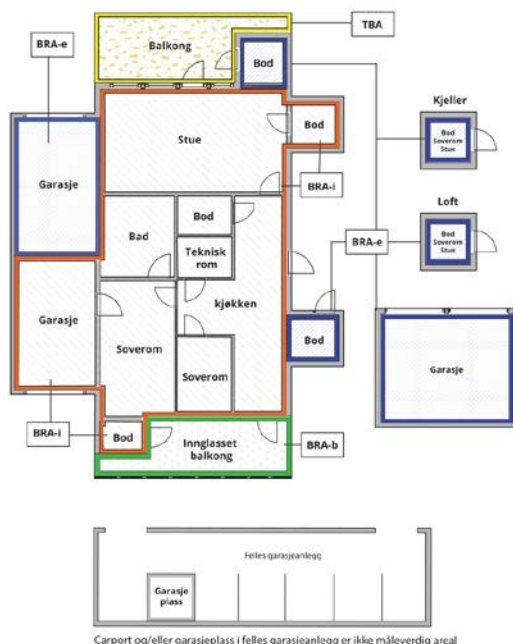
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
1. Etasje	56			56	21
2. Etasje	49			49	8
Loft	18			18	
SUM	175				29
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1. Etasje	Gang, gang 2, toalettrom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Loftstue, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at Senja Elektro og Automasjon AS har montert elbillader og overspenningsvern, etablert kurs til jacuzzi samt utført elektrisk installasjon på soverom i 2. etasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Sjå

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Jim Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	38	53		0	755.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjorelvnesveien 17

Hjemmelshaver

Hanssen Jim, Nordaas Malin Svestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bjorelvnes er ei bygd ved Gisundet i Senja kommune, Troms 14 km nord for Finnsnes.

Her ligger Lenvik kirke, en trekirke fra 1879. Bjorelvnes hadde fergeforbindelse med Gibostad fram til 1985. Lenvik Museum er et tradisjonsrikt museum som holder til i den gamle prestegården på Bukkskinn. Museet, som viser kystkultur, er i dag en avdeling under Midt-Troms Museum.

Bjorelvnes har eget grendehus. Tidligere har bygda også hatt butikk og bensinstasjon, men disse er nå lagt ned. Bjorelvnes tilhører Kårvik skolekrets og har postadresse 9300 Finnsnes.

Fylkesvei 7874 går gjennom bygda. Fra krysset ved brua over Bjorelva går fylkesvei 7878 tvers over Lenvikhalvøya, gjennom Sollidalen til Langnes ved Rossfjordvatnet.

Bjorelvnes grunnkrets innbefatter, i tillegg til Bjorelvnes, bygdene Bondjorda, Bukkskinn, Slettnes og Sollidalen. Bondjorda hører til Trollvik skolekrets, mens resten av grunnkretsen sokner til Kårvik skole. Grunnkretsen hadde 241 innbygger pr. 2014.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning som deles med flere eiendommer.

Eier opplyser at det er felles vannverk fra borrehull på sørsiden av Bjorelva.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjøen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Eier opplyser at tomten er opparbeidet med plen og treterrasser.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2012

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser og to garasjeporter. Garasjen har betonggulv, yttervegger i bindingsverk med utvendig trepanel og saltak tekket med metallplater.

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

Sjå

**Anvendelse****Byggeår****Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygningen er et eldre, enkelt frittliggende vedskjul oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene har stående firkantbord lagt kant i kant som kledning, og saltaket er tekket med metallplater. Konstruksjonen bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Gjennomgått	31	Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Malin Svestad Nordaas

Jim Hanssen

Boligen

Bjorelvnesveien 17

9307 Finnsnes

5530-38/53/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Malt hele huset utvendig. Malt veranda og inngangsparti. Bygd platting til jakuzzi.

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

♦ Ja

Kommer litt fukt inn i ventiler på vinduet i stuen på sørsiden. Ved veldig dårlig vær.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Det er privat felles vannverk fra borrehull på sørsiden av bjørelva.

Sommeren 2024 sluttet vannpumpen i borrehullet å fungere, pga oppbrukt brukstid.

Det ble da byttet pumpe, og siden da har det vert i orden.

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

♦ **Ja**

Varmepumpen gir ugjevnt varme. Burde kanskje ha vært service på denne

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Ja på øversiden av husveggen



Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Senja elektro og automasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil lader og overspenningsvern. Montert kurs til jakuzzi. Elektrisk barnerom 2 etasje.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bygd liten platt til jakuzzi i hagen.
Planert hage og ryddet kratt og busker.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra år 2024.

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

♦ **Ja**

Ved en spesiell vindretning kan man kjenne kloakkluft i luften ute. Mistenker dette kommer fra nabohuset.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert 1 soverom 2.etasje. Etterisolert vegger, lagt skjult elektrisk anlegg, platekledd vegger og tak med gips og lagt klikkvinylgulv. Montert ny innerdør og lister rundt om. Stue og kjøkken, beiset furupanel på vegger, lagt klikkvinyll, ny flis under vedovn, malt tak i stue, malt vinduer, vinduskarmer og verandadør. Nye lister stue og kjøkken. Montert ny kjøkkenventilator. Malt noen vegger i gang og i 2 etasje. Bygd ny trapp ned til kjeller ute. Gravd opp og montert vortepapp på øversiden av garasjen for å forhindre vannintregning.

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

♦ **Ja**

Sikring på stekeovn har gått 1 gang når alle plater samt stekeovnen var på.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HEIMRO	Beregnet areal	755.6
Etablert dato	13.06.1960	Historisk oppgitt areal	764,7
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
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 oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	38/53
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/53
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.05.2019 21.05.2019	2017/5333		38/9, 38/37, 38/40, 38/42, 38/53, 38/72, 38/74, 38/97, 38/107
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.05.2019 21.05.2019	2017/5333		38/9, 38/40, 38/42, 38/53, 38/72, 38/107
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.05.2019 21.05.2019	2017/5533	Tinglyst 21.05.2019	38/9 (-647,7), 38/117 (647,7) 38/37, 38/40, 38/42, 38/53, 38/72, 38/74, 38/97
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.06.2012 26.06.2012			38/9, 38/39, 38/43, 38/53, 38/62, 38/72, 38/102
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.06.2012 26.06.2012		Tinglyst 14.07.2012	38/9 (-870), 38/107 (870) 38/26, 38/34, 38/39, 38/53, 38/72
Skylddeling Skylddeling	13.06.1960			38/9, 38/53

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7695462.81	621497.92	0	Ja	755.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORDAAS MALIN SVESTAD F031200*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjorelvnesveien 17 9307 FINNSNES	Bosatt (B)
HANSSEN JIM F041196*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjorelvnesveien 17 9307 FINNSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjorelvnesveien 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9307 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
----------	---------------	-----------	-----------------

Grunnkrets	203 Bjorelvnes	Tettsted	
Valgkrets	2 Bjorelvnes/Kårvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191744128		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	191744101		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	300230611		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	13.01.2012

1: Bygning 191744128: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	167
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	167
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.03.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjorelvnesveien 17	H0101	38/53	167	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 191744101: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.03.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

3: Bygning 300230611: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 13.01.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

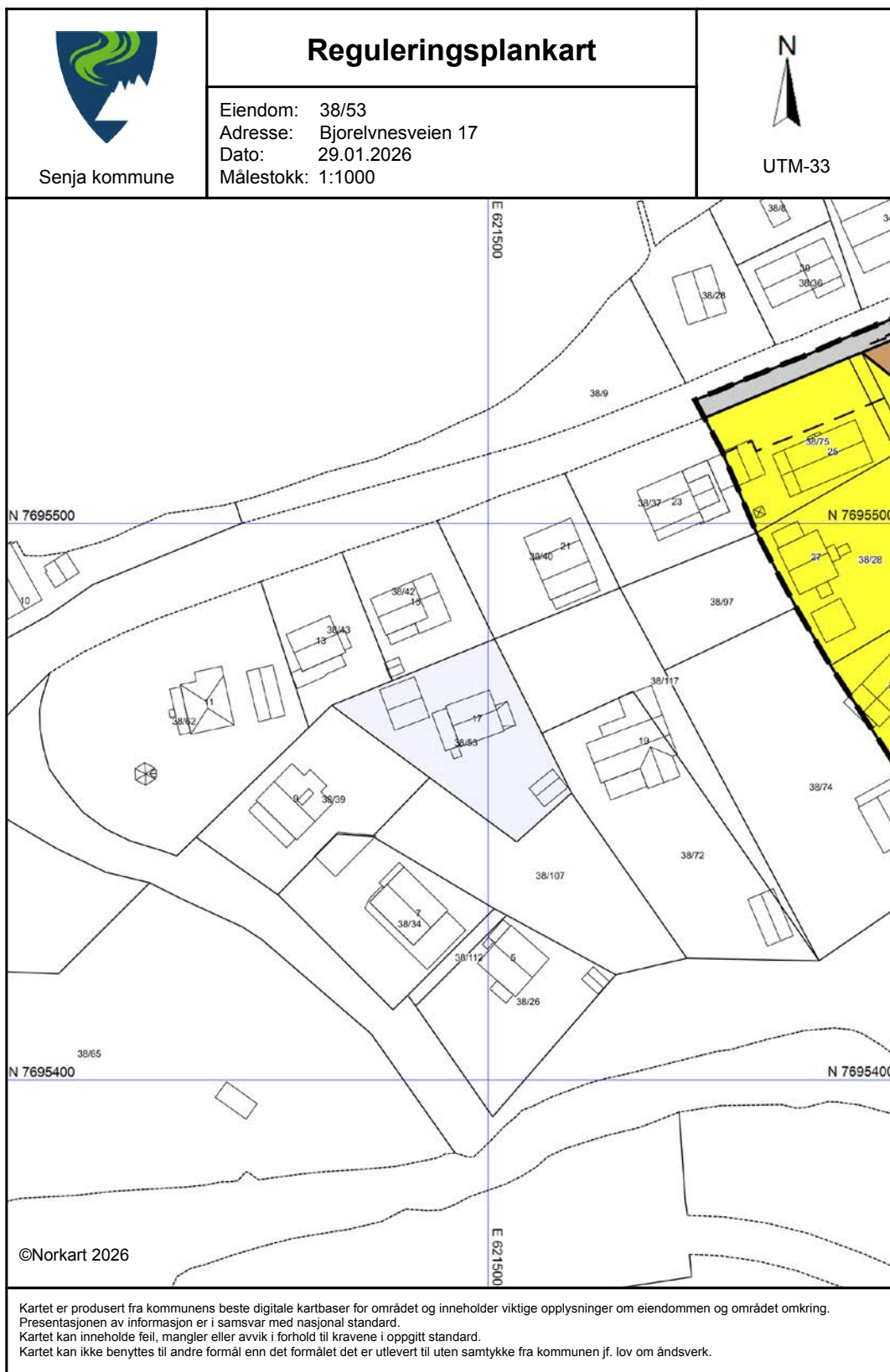
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	30.06.2011	05.07.2011	
Meldingssak tiltak fullført	13.01.2012	16.01.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	38/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
 Boligbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Kjøreveg

 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
 Sikringsone - Frisikt

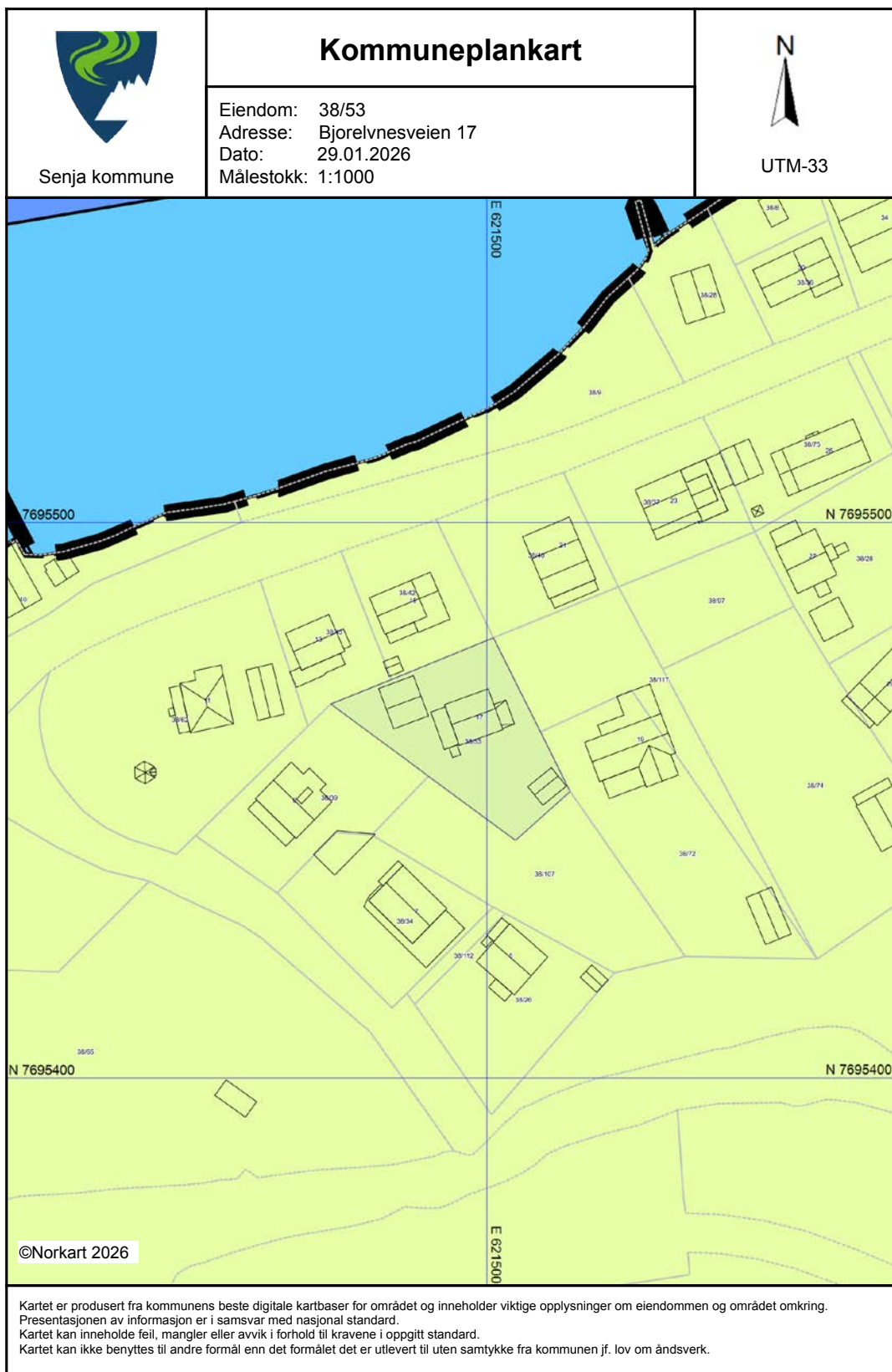
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnng

 Formålsgrense

 Byggegrense



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 LNF-område

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Ferdsel - nåværende

 Farleder - nåværende

 Fiske - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Farled - nåværende



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 29.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørelvnesveien 17, 9307 FINNSNES								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

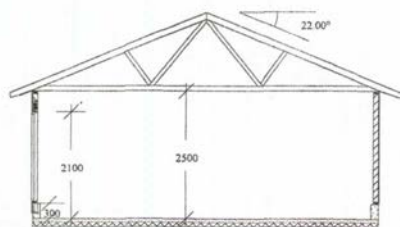
Id	367
Navn	Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf

Delarealer	Delareal 756 m ²
	Arealbruk LNF-område,Nåværende

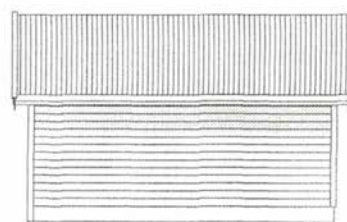
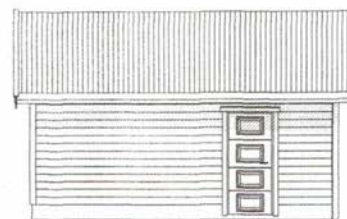
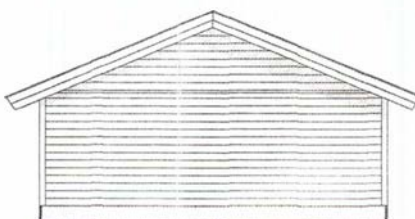


LENVIK KOMMUNE
KUNDETORGET

20 OKT. 2011



Snitt A-A



Hamco Bygg AS

9302 Rossfordstraumen Tlf: 77 87 01 23 • www.hamcobygg.no

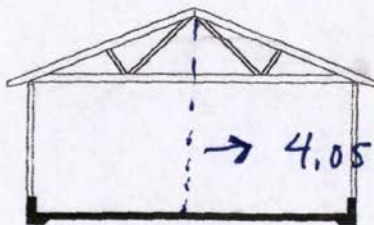
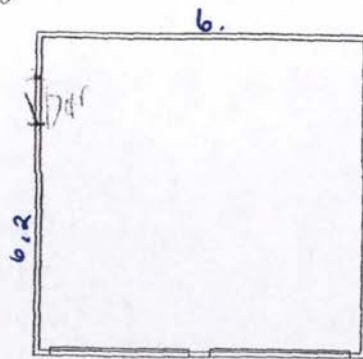
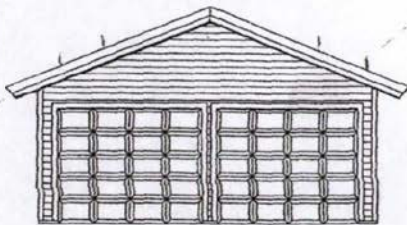
Type:	Garasje	Målt:	1:100	Tegn. nr:
Tegn:	Planer, snitt og fasader	Dato:	16.06.2011	Ark 1
Tiltakshaver:	Helen Iversen	Sign:	BL	
Byggeplass:	Bjorelvnes	Rev.dato:	29.08.2011	Rev:
Kommune:	Lenvik		1	

Tegningen er Hamco Bygg sin eiendom. Må ikke etterlignes eller urettmessig benyttes iflg åndsverkloven



Garasjen kan bli noe mindre pgr. pris

Dobbelgarasje med w-takstoler, 22°



ELEMENT:

6,2 X 6,0	✓
6,2 X 7,2	
6,8 X 6,0	
* 6,8 X 7,2	
7,4 X 6,0	
7,4 X 7,2	

X 7696000

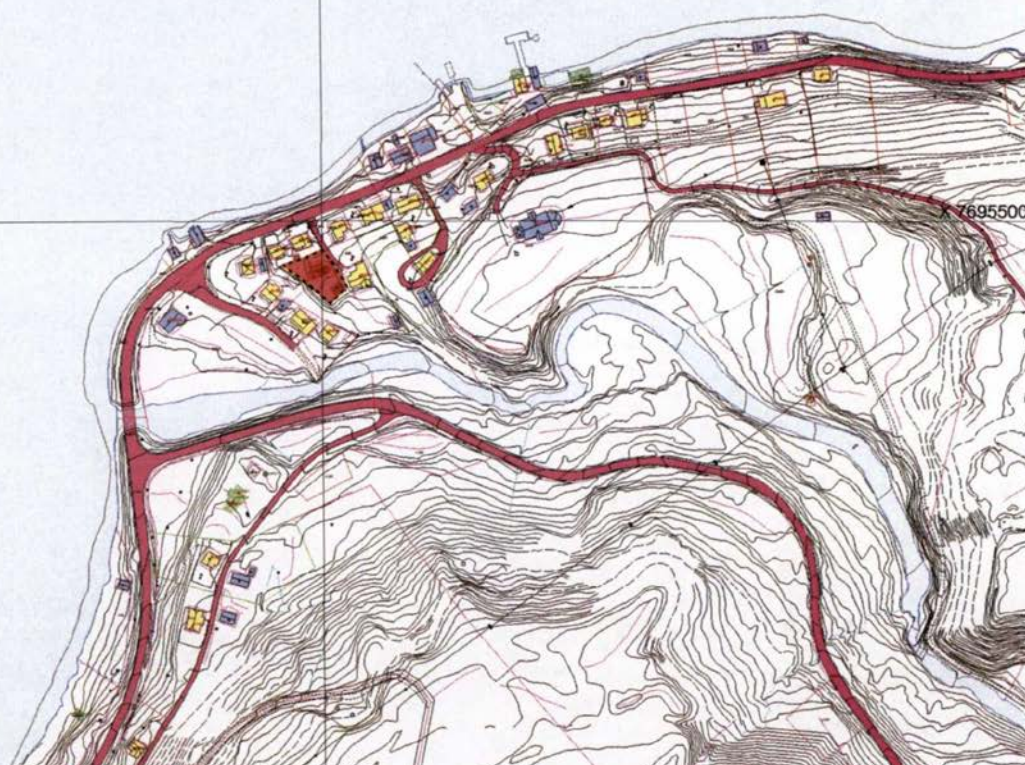
Y 621500

X 7696000



X 7695500

X 7695500





Helen Iversen
Bjorelvnes

9300 FINNSNES

Deres ref.:

Vår ref.: 11/1241 - 624/12 - GNR/B 38/53

Dato: 13.01.2012

DS - 23/12.

**Ferdigattest – garasje
Gnr. 38, bnr. 53**

Igangsettingstillatelse er gitt 30.06.2011.

Gjelder:

Byggested:

Tiltakshaver:

Nybygg garasje

Bjorelvnes, Finnsnes

Helen Iversen, Bjorelvnes 9300 FINNSNES

Merknader:

Den utførende har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den ansvarshavende bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20-1).

Er ferdigattesten utstedet på uriktig grunnlag kan den trekkes tilbake av kommunen, og den ansvarshavende bli pålagt å rette de mangler som gjenstår. Dette kan skje inntil 5 år etter utstedelse av ferdigattest.

Vedtak:

Anmodning om ferdigattest er behandlet som sak nr DS - 23/12, etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens kap. 8.

Vedtaket kan påklages i henhold til Plan- og bygningslovens § 1-9 og Forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig, og innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Med hilsen

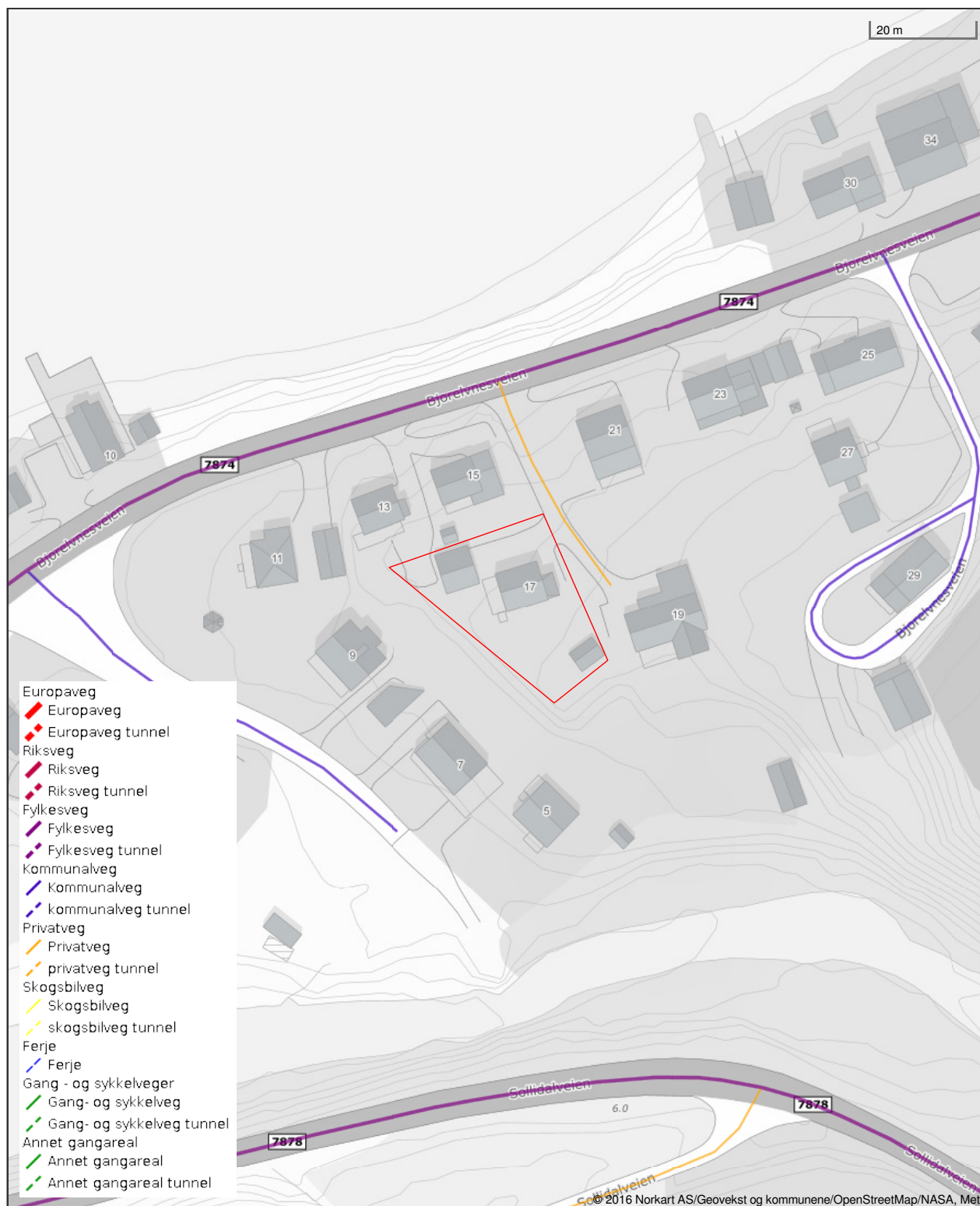
Sylvia Friedrich

Sylvia Friedrich
fagleder plan og byggesak

May-Heidi Øfstbø
May-Heidi Øfstbø
saksbehandler



Vegstatuskart for eiendom 5530 - 38/53//



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



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 29.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjorelvnesveien 17, 9307 FINNSNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1-59.1223,
13/6-1960.

Skylddelingsforretning

Raidag, den 28 mai 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bukkskinnesset
g.-nr. 38 br.-nr. 9 av skyld mark 8 are i Lerwick
herred. Forretningen er forlangt av Hlf Sævi

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmennSamtligeVed forretningen møtte:³⁾Kristian Nilssen, BukskinnGunnar Lier, SeimReif Lunde, LundeSom selger: Hlf Sævi. Som kjøper: Signe Eivars

Mennene valte til formann

Kristian Nilssen, Bukskinn

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt.....dekar.2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Skillet har sin begynnelse i en fælled nedrøft stien i grenseskillet med eiendommen Bjørnnes g.m. 38. br.m. 42. Derfra i østlig retning 31/5 m. hvor en merkeskilt med vidner ble nedrøft. Derfra i sydøstlig retning 132 m. hvor en merkeskilt med vidner ble nedrøft.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»
den 19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte del areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Lufra i nordvestlig retning 41 m. til grense-
skillet med eiendommen Solbu gnr 38 bnr 39
hvor en merkeskilt fra før er nedlagt.
Lufra i nordlig retning 30 m. til den første
beskrevne skilt.

Selgeren gir kjøperen rett til å legge ned
vann og kloakk, samt reparasjoner av disse
over hovedbuket uten vederlag.

Som selges:

Ref. Saler.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *nei*
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? *nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *nei*

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

Nei

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av-utmarken

den får tillagde vi til byggetomten
benyttes i fellesskap. Som selger: Alf Sævi

kan nyttes i fellesskap

Som kjøper: Segne Simons

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til

1 are (uten fredning)

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

8 are

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og

kulturbete dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾

Heimro

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at

Kristian Nilssen Kukkheim

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kristian Nilssen

Knut Lorentsen

Jonny Rille

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19

formann

sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19

formann

fylkeslandbrukssjef

Antatt til tinglysing den 14/6 1960.

Tinglyst ved Melangen sorenskriverembete

J. Johnson

Den fraskilte del har fått b.nr. 38, b.nr. 53, Heimro
for tinglysing kr. av skyld 1 øre uten fradrag.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Jim Hanssen		 Doknr.: 1377679 Tinglyst: 29.04.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Bjorelvnesveien 17		
Postnummer: 9307	Poststed: Finnsnes	
Fødselsnr./Org.nr. 041196 [redacted]		Ref.nr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Asbjørn Jens Karlsen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 030466 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 5530	Kommunenavn Senja	Gnr. 38	Bnr. 40	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 5530	Kommunenavn Senja	Gnr. 38	Bnr. 53	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Gnr. 38, bnr. 53 skal ha veirett over gnr. 38, bnr. 40, i henhold til vedlagte kart. Bnr. 53 har også rett til å føre vann og kloakkledninger, samt vedlikeholde disse, i samme veitrasé.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

Bnr. 53 og bnr. 40 er koblet på samme utslippsledning for kloakk. Kostnader knyttet til eventuelle reparasjoner og vedlikehold som gjelder felles bruk, deles likt mellom partene.

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Finnsnes 24/4-2024 *Asbjørn Laugen*

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

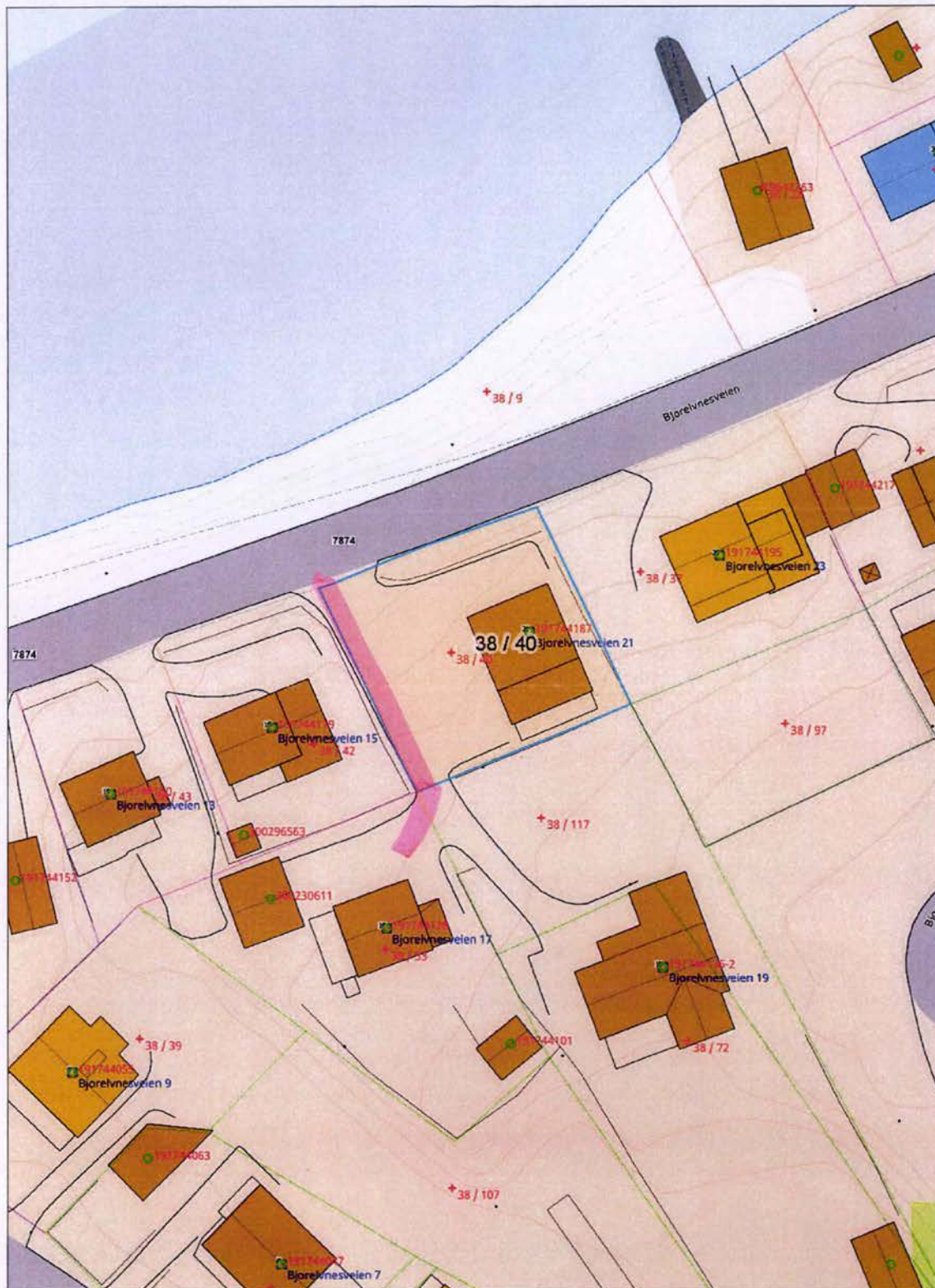
RETT KOPI

Advokathuset Nord AS

Postboks 311, 9305 FINNSNES

Tlf. 40 00 11 34

NO 911 015 479 184A Side 2 av 2



Senterposisjon: 621507.25, 7695494.15
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 19.04.2024

0 5 10 15 20m

VEDTEKTER FOR BJORELVNES VANNVERK

04.09.2012 ble det avholdt stiftelsesmøte

Tilstede som stiftere var:

Bjørn Bjorelvmo, Helen Iversen, Asle Rokstad, Karin Bjorelvmo, Torhild Berglund

Vedtekter for foreningen "Bjorelvnes Vannverk"

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er: BJORELVNES VANNVERK og ble stiftet 04.09.2012

§ 2 Formål

På frivillig basis sørge for at medlemmer og andre har tilgang på rent drikkevann, for på den måten å opprette bosettingen i området. Samtidig organisere frivillig innsats for å ivareta kulturgrunnlag i bygdesamfunnet, og samtidig gi muligheter for sosialt samvær. Organisere og tilrettelegge for rekreasjon som friluftaktiviteter.

§ 3 Juridisk person

Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4 Medlemmer

For å bli medlem i foreningen må vedkommende ha fått anledning til å tilkoble seg til foreningens vannforsyningsanlegg og betalt kr. 5000,- i tilknytningsavgift.

§ 5 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 6 Kontingent

Kontingenten fastsettes av årsmøtet og betales to ganger i året ved fakturering..

§ 7 Tillitsvalgte godtgjørelse

Alternativ 1:

Tillitsvalgte kan ikke motta honorar for sitt arbeid, men kan kreve refusjon for faktiske utgifter. Utgifter til godtgjørelse for faktiske utgifter skal fremgå av budsjett og regnskap.

§ 8 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år i april måned, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet innkalles av styret med minst 1 måneds varsel, direkte til medlemmene og/eller ved kunngjøring i pressen. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt.

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte når det er oppført på saklisten, og avgjøres med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Alle omkostninger i forbindelse med stiftelsen skal dekkes av Foreningen herunder registrering, kjøp av protokoll, m.m.

Kontingenten ble fastsatt til kr 3000/år

Som møteleder ble valgt: Bjørn Bjorelvmo
til å underskrive protokoll: Helen Iversen

Stiftelsesdokumentet ble fremlagt. Det kom ikke forslag om endringer i vedtektene.
Foreningen ble så besluttet stiftet. Man gikk deretter over til valg av styre.

Som styrets leder ble valgt: Bjørn Bjorelvmo

Som styrets medlemmer ble valgt:

Navn: Bjørn Bjorelvmo	Adresse: Bjorelvnes
Navn: Sigmund Djupnes	Adresse: Bjorelvnes
Navn: Robin Pettersen	Adresse: Bjorelvnes
Navn: Helen Iversen	Adresse: Bjorelvnes
Navn: Torhild Berglund	Adresse: Leiknes
Navn: Karin Bjorelvmo	Adresse: Bjorelvnes
Navn: Kunden Rockstad	Adresse: Hedalen

Undertegnet av stifterne:

Navn	Aste Rokstad	<i>Aste Rokstad</i>
Adresse	Bjorelvnes	
Navn	Karin Bjorelvmo	<i>Karin Bjorelvmo</i>
Adresse	Bjorelvnes	

Foreningen ble erklært stiftet og møtet hevet.

Sted, Bjorelvnes den 4. september 2012

Bjørn Bjorelvmo Helen Iversen
(underskrift av møteleder og person utpekt til å underskrive protokoll)

Organisasjonsnr.: 998 751 896

Styret skal:

1. Iværksette årsmøtets bestemmelser.
2. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med Bjorelvnes vannverks økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
4. Lederen skal representere Bjorelvnes Vannverk utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

§ 14 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 15 Oppløsning (§ 15 kan ikke endres.)

Oppløsning av Bjorelvnes Vannverk kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av Bjorelvnes Vannverk. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 14.



Adresse

Bjorelvnesveien 17, 9307 FINNSNES

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254532

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

191744128

Gårdsnummer

38

Bruksnummer

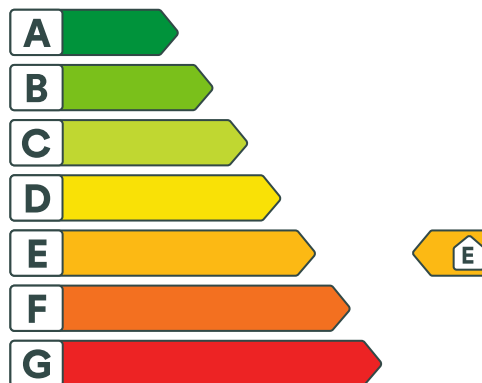
53

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1960

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

245,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

345,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

65 647 kWh



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjorelvnesveien 17
9307 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre