

The image shows a bright, modern interior space, likely a living and dining area. The ceiling is made of light-colored wooden planks. A large, dark grey, cylindrical pendant lamp hangs from the ceiling. In the foreground, there is a grey upholstered armchair and a white table with a vase of white roses. In the background, a dining table with grey upholstered chairs is visible. Large windows offer a view of a snowy landscape with mountains and houses. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Tiurveien 12, 9300 FINNSNES

Velholdt enebolig i etablert og barnevennlig boligfelt med tre soverom og garasje.



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 117 250,-
Total ink omk.: Kr 4 117 250,-
Selger: Elisabeth Næsvold Larsen
Ronny Håvard Trælvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 164/192 kvm
Tomtstr.: 896.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 203
Oppdragsnr.: 1901250085

Velholdt enebolig i etablert og barnevennlig boligfelt med tre soverom og garasje.

Velholdt enebolig med fin beliggenhet i veletablert boligområde. Boligen har gjennomgående lyse overflater og fargevalg, og inneholder blant annet tre soverom, to bad og to stuer. Stuen i hovedetasjen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp, fra stuen er det også utgang til delvis overbygd og solrik veranda med trapp til terreng. De store vinduene i stuen samt screens er fra 2023. Pent kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer, i bakkant av kjøkkenet er det vaskerom med egen inngang. Alle tre soverom ligger i hovedetasjen. Kjelleretasjen har flere disponible rom som benyttes som treningsrom og kontor. Barnevennlig boligområde med gangavstand til skole og barnehage, umiddelbar nærhet til marka med gode turmuligheter hele året.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 m² Vindfang, tv-stue, kontor, to boder, bad og treningsrom.

BRA-e: 28 m² Sportsbod og garasje.

1. etasje

BRA-i: 100 m² Trapperom, kjøkken, bod, stue, vaskerom, gang, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Veranda og balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

896.4 m²

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet med god solgang og fantastisk utsikt mot Finnfjorden og Senja. Området oppleves som veletablert og barnevennlig med gangavstand til barnehage og barneskole. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Fra boligen har man kort vei til marka med gode turmuligheter hele året. Til Finnsnes sentrum og matbutikk er det ca 2 kilometer, 3,5 kilometer til Finnfjordbotn hvor en finner videregående skole og opparbeidet skiløype på vinterstid.

Adkomst

Privat adkomst fra offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset stedlige grunnforhold. Etasjeskille mellom kjeller og hovedetasje av tre, betonggulv direkte på bakkenivå. Yttervegg av bindingsverk med liggende kledning. Veggene består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom. Saltak med to skrå takflater som møtes i et møne. Tak tekket med takplater av stål. Pipegjennomføring i tak. Gjennomføring for utblåsing av ventilasjon. Takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål. Vinduer, balkongdører og ytterdører fra forskjellige årstall. I kjeller finnes noen eldre vinduer med uisolert glass. Resterende vinduer har tolags glass som gir bedre isolasjon. Innvendig trapp av U-trapp av tre. Ildsted i begge stuer tilknyttet lecapipe.

Innhold

Boligen går over to etasjer med trapperom, kjøkken, bod, stue, vaskerom, gang, bad og tre soverom i hovedetasjen. Kjelleretasjen inneholder Vindfang, tv-stue, to disponible rom brukt som kontor, to boder, bad og rom benyttet som treningsrom. I kjelleretasjen er det også utvendig sportsbod og integrert garasje.

Standard

Velholdt enebolig med innvendige overflater av lyse og tidsriktige materialer og fargevalg. Lys stue i boligens hovedetasje, med store vindusflater som gir godt med naturlig lys og som rammer inn en fantastisk utsikt. Fra stuen er det også utgang til delvis overbygd og solrik veranda med trapp til terreng. Stuen gir plass til ønsket møblering som for eksempel sofagruppe og spisegruppe. I bakkant av kjøkkenet er det praktisk vaskerom med egen inngangsdør. Kjelleretasjen inneholder blant annet kjellerstue, rom benyttet som treningsrom og to rom benyttet som kontor. Flislagt entré med varme i gulvet og mulighet for oppbevaring. På stuevindu i hovedetasjen er det montert screens fra 2023. Overbygd inngangsparti til bolig og integrert garasje som skjermer noe for vær og vind.

Kjøkkenet ble renovert i 2016 med innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Mellom benkeplate og overskap er det montert kitchenboard. I innredningen er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, ovn og microbølgeovn. Ventilator montert i skap med utblåsning i taket. Badet i første etasje har keramiske fliser på gulv med varmekabler som varmekilde, på veggene er det våtromsbelegg og i taket er det trepanel. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask og oppbevaring. Vaskerommet er fra byggeår og har malte veggplater og himling montert med malte takplater. Rommet

er innredet med opplegg for vaskemaskin, innredning med utslagsvask og veggmontert kran. Badet i kjelleren ble renoveret i 2016 og har keramiske fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det våtromsplater og himling med folierte takplater. Rommet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, gulvmontert toalett og baderomsinnredning med vask og oppbevaring.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse

- Det ligger en nedgravd oljetank på eiendommen.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på begge bad og i entré, vedfyring i begge stuer, varmepumpe i kjellerstue og varmepumpe i trappegang.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 22 895

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Formuesverdi primær

Kr 734 729

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 938 917

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 203 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:

5530/45/203:

21.09.1973 - Dokumentnr: 4536 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.02.1973 - Dokumentnr: 871 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:45 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 71231 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:45 Bnr:203

01.01.2024 - Dokumentnr: 841442 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:45 Bnr:203

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt godkjente byggetegninger av bolig, datert 07.02.1974, disse stemmer ikke med dagens bruk. I hovedetasjen er bad/toalettrom/vindfang gjort om til bad. Trapp er flyttet slik at det nå er bod ved siden av vaskerom. I kjelleren er tidligere trapperom/bod/gang gjort om til disponibelt rom som idag benyttes til treningsrom. Det er også bygd to boder, bad, to rom benyttet som kontor og kjellerstue. Endringener er ikke omsøkt. Manglende søknad og godkjennelse kan medføre pålegg fra kommunen om tilbakeføring til opprinnelig bruk.

Megler har også mottatt midlertidig brukstillatelse på nybygg, datert 17.03.1975.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.03.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Privat adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert i kommunedelplanen for de bynære områdene og kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja Kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 100.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 117 250

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

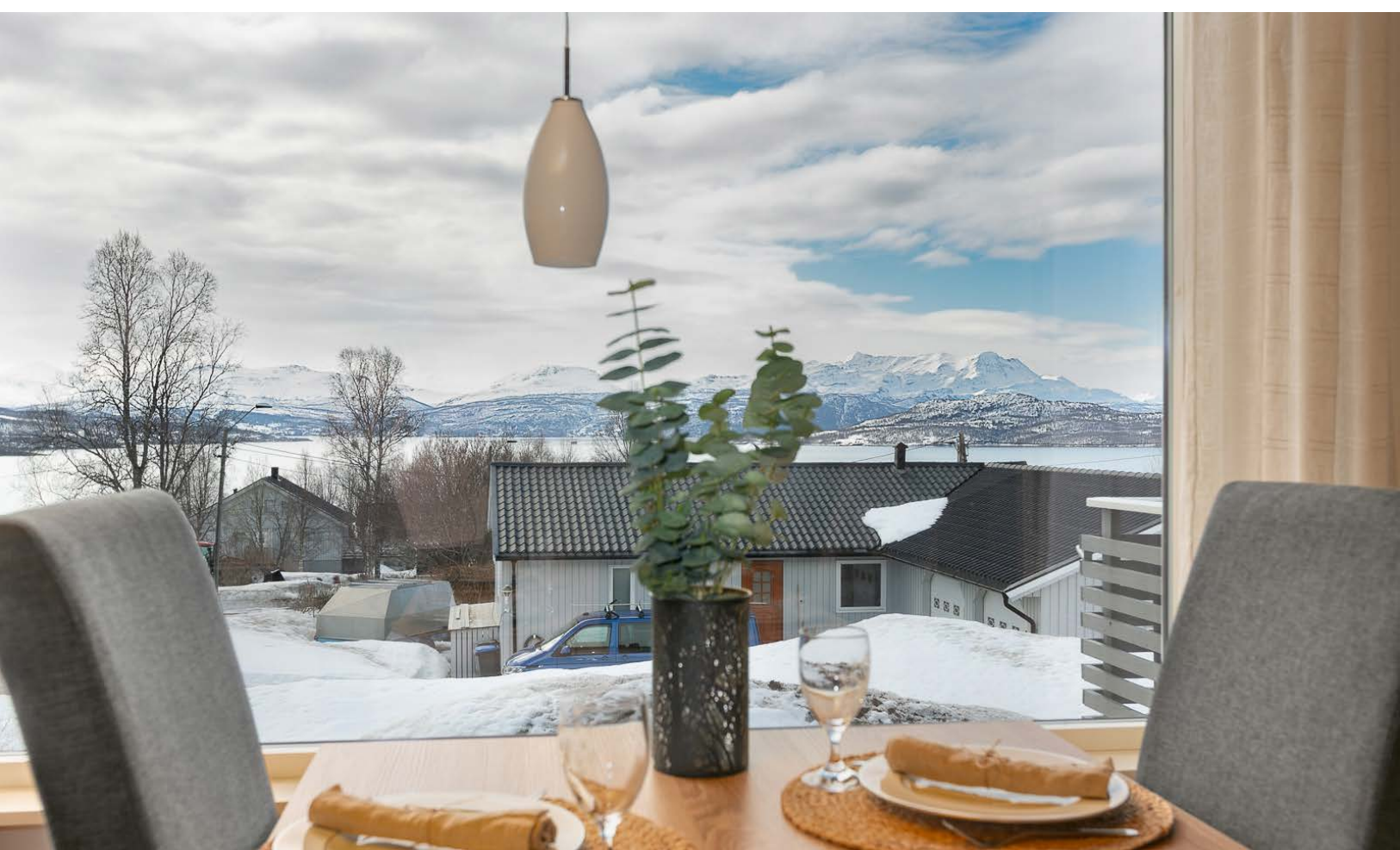
Aktiv Finnsnes, Storgata 18, 9300 Finnsnes

Tlf: 400 01 134

Salgsoppgavedato

15.05.2025

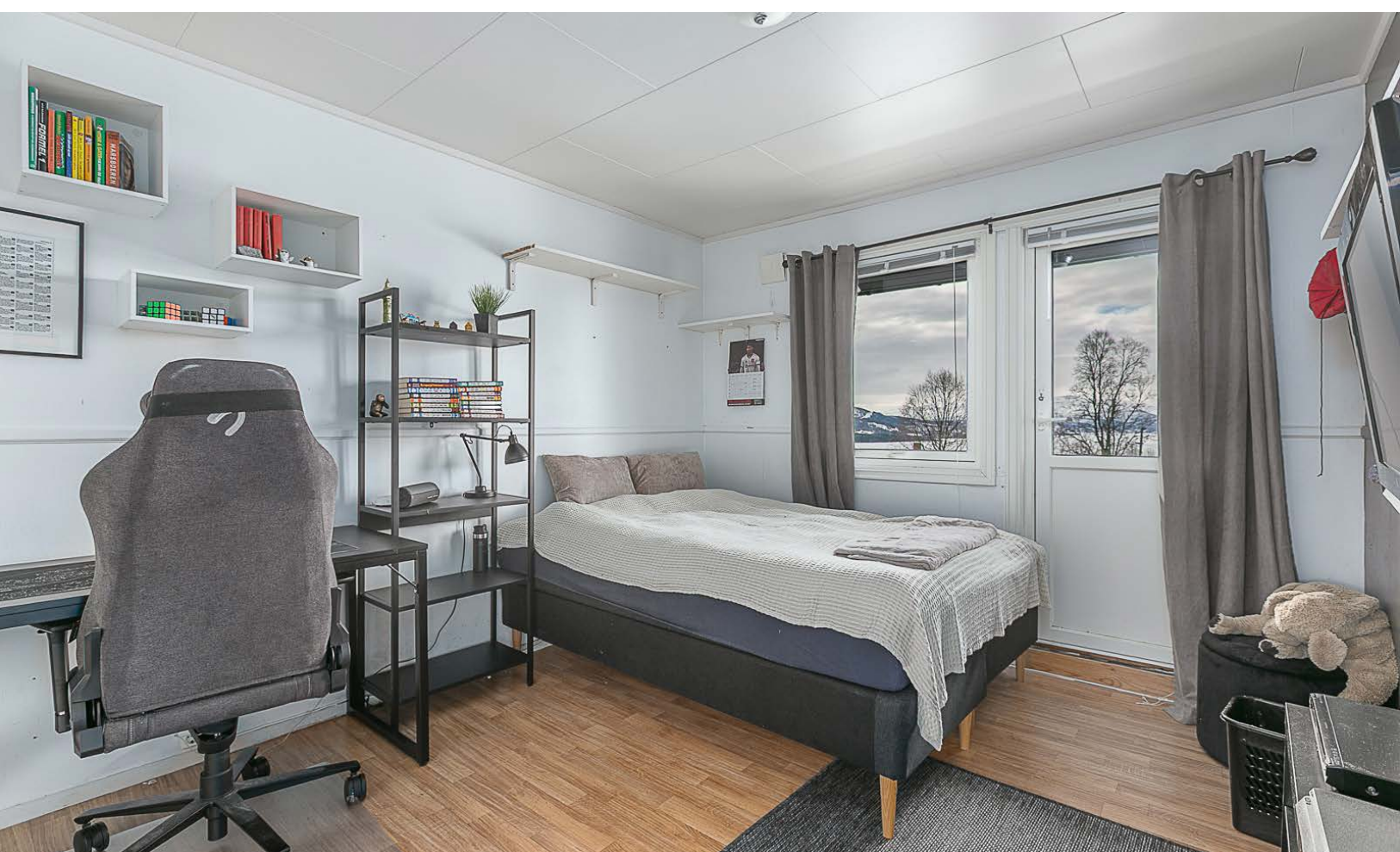














Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr: 45 Bnr: 203



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 461680

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

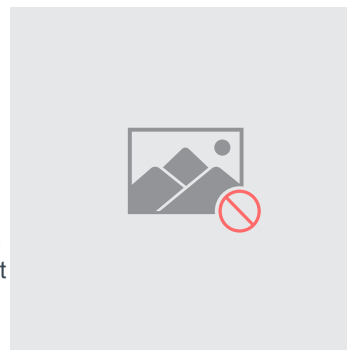
- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tømremester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømmer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytteiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Jeg har fått i oppgave å utføre en boligtilstandsrapport for å vurdere den tekniske tilstanden til boligen. Denne rapporten, gir en grundig gjennomgang av boligens ulike bygningsdeler og tekniske installasjoner, og dokumenterer eventuelle feil, mangler eller behov for vedlikehold.

Rapporten er spesielt nyttig ved kjøp og salg av bolig, da den gir både selger og kjøper en klar forståelse av boligens tilstand. Dette bidrar til å redusere risikoen for konflikter og reklamasjoner i etterkant av salget.

En boligtilstandsrapport kan også være nyttig for boligeier, for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet i boligen, eller for forsikringsaker.

Forutsetninger

Som takstmann sikrer jeg at nødvendige forutsetninger er oppfylt for å kunne utføre en nøyaktig og rettferdig boligtilstandsrapport. Jeg har den nødvendige utdanningen, sertifiseringen og erfaringen innen boligvurdering. Vurderingen utføres med full objektivitet og uavhengighet, og all relevant dokumentasjon er innhentet og verifisert. Jeg opprettholder god kommunikasjon med alle involverte parter og benytter moderne teknologi og verktøy for å forbedre nøyaktigheten.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0 5 stk

Vaskerom - Hovedplan

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Hovedplan

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 22 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - Kjellerplan

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - Hovedplan

Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller
Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Hovedplan

Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2 35 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Oljetanker

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad - Kjellerplan

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - Hovedplan

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Bad - Hovedplan

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



TG 3

2 stk

Bad - Kjellerplan

Overflater - Vegger

100 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

100 000,-

Estimerte kostnader på TG3

200 000,-

TG IU

0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen er i teknisk god stand, men vedlikehold og utbedringer må forventes fremover. Dette kan variere fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger. For detaljer, se den vedlagte rapporten som gir en grundig gjennomgang av boligens tilstand.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Elisabeth Nesvold Larsen

Rekvirert dato:

14.03.2025

Besiktigelse

Til stede:

Elisabeth Nesvold Larsen

Besiktigelsesdato:

11.04.2025

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tiurveien 12, 9300 Finnsnes

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr	Bnr
45	203

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen er en grunneiendom beliggende i Senja kommune med gårdsnummer 45 og bruksnummer 203. Den er ikke seksjonert og har ingen festegrunner. Bruksnavnet er Parsell nr. 46, og eiendommen er tinglyst. Koordinatene for eiendommen er 7683746 620089 (32633). Arealet er 896,4 m², med et historisk oppgitt areal på 897 m². Det er ingen merknader om areal, grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnnerverv eller jordskifte.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæringsskjema BMTF		Skjemaet inneholder en rekke spørsmål som selgeren må besvare om boligens tilstand
Egenerklæringsskjema eierskifte		Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Samsvarserklæring EL		Bekrefter at elektriske installasjoner er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter.
Forsikringsdokumenter		Bekreftelse på at nødvendige forsikringer er på plass.
Tidligere takstrapporter		Tidligere takstrapporter gir en vurdering av en eiendoms markedsverdi basert på en overfladisk befarung av boligen.
Grunnboksutskrift		Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner		Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.
Tegninger og planer		Arkitekttegninger, plantegninger og situasjonsplaner som viser hvordan boligen skal se ut og hvordan den plasseres på tomten.

Kommentar til dokumentkontroll

Dokumentkontroll i en boligtilstandsrapport er viktig av flere grunner. For det første sikrer det nøyaktighet og pålitelighet ved å bekrefte at all informasjon i rapporten er korrekt og pålitelig, inkludert tidligere utførte arbeider og endringer på boligen. For det andre hjelper det med å verifisere at alle endringer og tilbygg er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, noe som er avgjørende for å fastslå lovligheten av arbeidet. En grundig dokumentkontroll forebygge konflikter mellom kjøper og selger etter salget, ved å gi begge parter trygghet om at de har fullstendig og korrekt informasjon om boligen.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Kontroll fukt bolig ved hulltaking	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

Det benyttes forskjellige utstyr ved befaring og undersøkelse av bolig for å få en nøyaktig og grundig vurdering av boligens tilstand. Ulike verktøy og instrumenter hjelper med å avdekke skjulte problemer som fuktighet og strukturelle skader. Dette sikrer at rapporten gir et korrekt bilde av boligens verdi og tilstand, noe som er viktig for både selger og kjøper

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	896
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Tomtebeskrivelse for Tiurveien 12, Senja

Adresse: Tiurveien 12, 9300 Finnsnes, Senja, Norge.

Geografisk plassering: Tomten ligger på koordinatene 69.2368792 breddegrad og 18.0364627 lengdegrad, omtrent 49.95 meter over havet.

Størrelse og form: Tomten tilhører gårdsnummer 45 og bruksnummer 203.

Topografi: Området har en blanding av flate og kuperte terreng, med skogkledde områder og naturskjønn utsikt.

Adkomst: Enkel adkomst via Tiurveien, en lokal vei i Finnsnes.

Bygninger: Det er registrert minst tre beboere på adressen. Bygninger brukes til boligformål.

Reguleringsplaner og restriksjoner: Området er uregulert.

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1975		

Kommentar til bygning

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og er i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold og utbedringer må regnes med i tiden som kommer. Dette kan inkludere alt fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger, avhengig av boligens tilstand og eierens ønsker. For mer detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler, henvises det til den vedlagte rapporten, som gir en grundig gjennomgang av boligens tekniske tilstand.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjellerplan	64	28	
Hovedplan	100		27
Sum:	164	28	27
Sum BRA:	192		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjellerplan	BRA-i: Vindfang, Tv-stue, Kontor, Boder x 2, Bad, Treningsrom, BRA-e: Garasje, Sportsbod
Hovedplan	BRA-i: Trapperom, Kjøkken, Bod, stue, Vaskerom, Gang, Bad, Sov x 3 TBA: Veranda, Balkong

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er nøyaktig målt til to desimaler og avrundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Målingene er utført i henhold til standarden NS 3940, men uten å ta hensyn til gjeldende lover og forskrifter.

Ved å benytte 3D laser for oppmåling, oppnår vi svært presise målinger av arealer. Denne avanserte teknologien gir nøyaktige og detaljerte resultater, noe som er essensielt for korrekt vurdering og dokumentasjon av eiendommens størrelse. 3D laseroppmåling reduserer risikoen for feil og gir en pålitelig basis for videre analyser og beslutninger knyttet til eiendommen.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

På eiendommen finnes det en nedgravd oljetank som tidligere var brukt til oppbevaring av olje. Denne er tatt ut av drift. Boligen er tilkoblet det kommunale vann- og avløpssystemet gjennom stikkledninger, som sikrer en stabil og pålitelig forsyning av vann og effektiv håndtering av avløpsvann. Eiendommen ligger i et skrått terreng, noe som gir en naturlig helling på tomten. Dette medfører mindre interne fallforhold, som kan påvirke drenering og vannføring på eiendommen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Takvann via nedløpsrør føres rett ned på terreng ved mur. Der er lite / dårlig fall eller flatt ut fra bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Når takvann føres rett ned på terreng ved mur, og det er lite eller dårlig fall ut fra bygningen, kan dette føre til fuktskader og muggvekst. Feilmonterte nedløpsrør forverrer problemet ved å ikke lede vannet bort effektivt.

Anbefalt tiltak:

Monter nedløpsrør riktig for å sikre effektiv vannavledning. Sørg for tilstrekkelig fall ut fra bygningen for å unngå vannansamling ved grunnmuren. Installer dreneringssystemer rundt bygningen for å lede bort vannet.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledningene til offentlig vann og avløp ble bygget i 19755, men det finnes ingen tilgjengelig dokumentasjon eller informasjon om deres tilstand. Dette gjør det utfordrende å vurdere den tekniske graden nøyaktig.

Årsak / Konsekvens:

Dette kan føre til usikkerhet om ledningenes levetid, risiko for lekkasjer, og behov for vedlikehold eller utskifting. Mangelen på informasjon kan også komplisere planleggingen av fremtidige oppgraderinger og investeringer i infrastrukturen.

Anbefalt tiltak:

Inspeksjon og tilstandsvurdering er essensielle tiltak for å sikre at stikkledningene til offentlig vann og avløp fungerer optimalt.

TG 2

Oljetanker

Oljetank er ikke i bruk og har ingen dokumentasjon. Tiltak må vurderes med tanke på alder og materialets levetid.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å fastslå oljetankens tilstand, alder og tidligere bruk, noe som skaper usikkerhet om potensielle miljø- og helse- og sikkerhetsrisikoer. Uten sanering kan en ubrukt oljetank lekke og forårsake jord- og grunnvannsforurensning, med alvorlige miljøkonsekvenser.

Anbefalt tiltak:

Utfør inspeksjon, dokumenter funnene, og gjennomfør sanering ved å tømme og fjerne tanken forsvarlig. Dette reduserer risikoen for forurensning. Kommune har ikke vedtatt noen lokal forskrift. Forurensningsloven § 7 er gjeldende.

Bilder



Oljetank er ikke i bruk og har ingen dokumentasjon.



Takvann føres rett ned på terreng ved mur.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

TG 2

Grunnmur

Avflassing og riss i overflate mur.

Det registreres fuktflekker på innvendig veggflate mur.

Det mangler kapillærbrytende sjikt på konstruksjon mot terreng.

Skrå og vertikale sprekker i murpuss påvist.

Årsak / Konsekvens:

Avflassing og riss i murpuss skyldes dårlig materialkvalitet eller værforhold, og kan svekke murens struktur. Fuktflekker på innvendige vegger kommer fra vanninntrenging, dårlig ventilasjon eller lekkasjer, og kan føre til mugg og skade. Yttervegger under terreng uten vannavvisende behandling kan få fuktproblemer og svekket struktur. Manglende kapillærbrytende sjikt kan føre til fukt i fundamentet. Skrå og vertikale sprekker kan skyldes jordbevegelser eller belastninger.

Anbefalt tiltak:

Reparer skadede områder med avflassing og riss, og påfør beskyttende overflatebehandling. Tett vannkilder for å håndtere fuktflekker, forbedre ventilasjonen, og bruk fuktighetsbarrierer. Påfør vannavisende behandling på yttervegger under terreng. Installer kapillærbrytende sjikt for å hindre vannoppsuging i konstruksjon. Reparer skrå og vertikale sprekker, og vurder grunnforholdene for å forhindre fremtidige skader.

Bilder



Det registreres fuktflekker på innvendig veggflate mur.



Avflassing og riss i overflate mur.
Skrå og vertikale sprekker i murpuss påvist.



Det mangler kapillærbrytende sjikt på konstruksjon mot terreng.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Dreneringen er av ukjent type. Det er ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.

Det er mangelfull drenering. Fuktmåler registrerer høyere fuktverdi i nedre del på innside av vegger mot terreng.

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

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon på utvendig drenering og utilfredsstillende bortledning av vann på grunn av terrengforhold kan føre til vannansamling rundt muren. Dette kan resultere i fuktproblemer, skader på murens struktur, og potensielle sprekker.

Anbefalt tiltak:

Juster terrenget for bedre vannavledning. Vurder å oppgradere eller erstatte dreneringssystemet med moderne løsninger som er mer effektive og pålitelige.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverk med liggende kledning. Veggene består av vertikale trestendere som er plassert med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm fra hverandre. Bindingsverk er en populær metode på grunn av sin fleksibilitet og effektivitet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Ytterveggen oppfyller nødvendige krav til varmeisolasjon, fuktbeskyttelse, lyd- og brannbeskyttelse. Dette innebærer at veggene er bygget med materialer og metoder som sikrer god isolering, tetting ved hjørner og gjennomføringer, samt beskyttelse mot fukt og andre miljøpåvirkninger.

TG 2

Kledning

Det er observert stedvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Avslutning veggpanel for nært terreng.

Årsak / Konsekvens:

Stedvise skader på materialet eller overflatebehandlingen kan oppstå på grunn av slitasje, værpåvirkning eller mekaniske belastninger, noe som medfører behov for mindre reparasjoner og vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse. Kledning helt ned mot terreng kan føre til fuktinntrengning, råte, muggvekst, skadedyrproblemer og skader på kledningen.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig inspeksjon, rask utbedring av skader, beskyttende overflatebehandling og forebyggende vedlikehold kan redusere slitasje og forhindre større reparasjoner. Hev kledningen til minst 150 mm over bakkenivå, installer fuktsperre ved grunnmuren, og sørg for god drenering rundt bygningen.

Bilder

Det er observert stedvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører fra forskjellige årstall. I kjelleren finnes det noen eldre vinduer med uisolert glass. De resterende vinduene i boligen har tolags glass, som gir bedre isolasjon og bidrar til å holde varmen inne i huset.

Vinduer: Skiftet i 2023, 2018 og 2015.

Balkongdører: Skiftet i 2012 og 2017.

Ytterdør: Skiftet i 2005.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Det er manglende klaring mellom sideomrammingen og beslag under vinduene/dørene.

Karmene og rammene på eldre vinduer viser tegn til slitasje, avskalling av maling.

Det er påvist punktert vindusglass i vindu fra byggeår.

Omramning på vindu viser tegn til slitasje, avskalling av maling.

Årsak / Konsekvens:

Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.

Skader som sprekker og slitasje kan tillate vann å trenge inn i konstruksjonen.

Slitasje og skader kan gi boligen et dårlig vedlikeholdt utseende.

Anbefalt tiltak:

Det er viktig å ha en klaring mellom trevirket og beslaget for å hindre at vann blir stående og forårsaker råte.
Beskytt trevinduer og dører mot vær og vind ved å male eller beise dem regelmessig.
Reparér slitasje og skader umiddelbart. Mindre skader som sprekker og hull kan tettes.

Bilder



Det er påvist punktert vindusglass i vindu fra byggeår.
Karmene og rammene på eldre vinduer viser tegn til slitasje, avskalling av maling.



Manglende klaring mellom trevirke og beslag under vindu kan føre til følgeskader.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en veranda med utgang fra stuen og en veranda med utgang fra soverom. En utvendig trapp av tre fra veranda ved stue gir tilgang fra veranda til bakkenivå.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Rekkverk på balkong har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Feil utforming av rekkverk gir økt fare for fall og skader.

Anbefalt tiltak:

Monter et rekkverk som oppfyller dagens sikkerhetskrav, høyde på minst 100 cm og åpninger maks 10 cm.
Veiledningen åpner for at rekkverk kan utformes med horisontale spiler eller liknende, såfremt funksjonskravet om klatresikring overholdes.
Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må derfor være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket

Bilder



Rekkverk på balkong utenfor stue har ikke høyde som tilfredsstillers dagens krav.



Rekkverk på balkong utenfor soverom har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en av de mest tradisjonelle og vanlige takkonstruksjonene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Utslag på kondensering på loft.

Årsak / Konsekvens:

Lite isolasjon i taket kan føre til økt varmetap og fuktskader i form av kondens. I 1975 var det ingen spesifikke krav til U-verdi i byggtetnisk forskrift som tilsvarer dagens standarder. Fuktighet fra kondens kan skape et ideelt miljø for mugg og sopp, som kan skade bygningsmaterialer og påvirke inneluftkvaliteten negativt.

Anbefalt tiltak:

For å redusere varmetap og forhindre fuktskader, bør isolasjonen forbedres, taket kontrolleres regelmessig for fuktskjolder, eventuelle skader repareres umiddelbart, og god ventilasjon sikres.

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

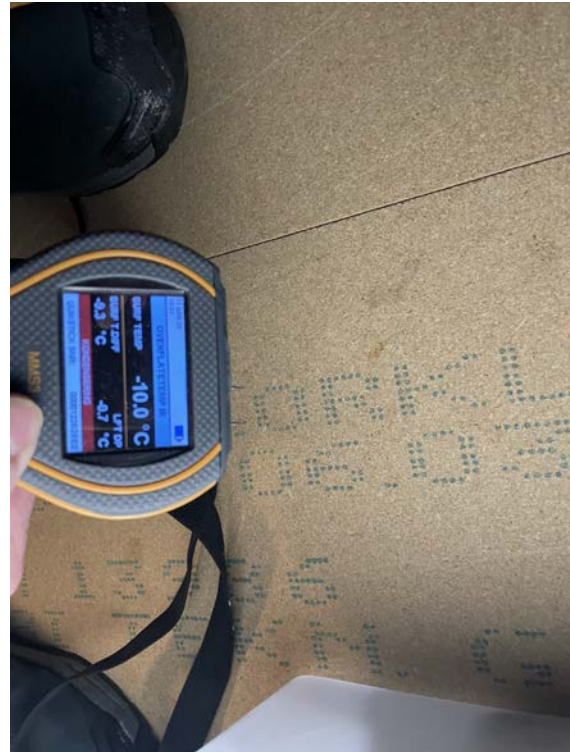
Telefon: 48104936



Bilder



Taket er dårlig isolert.



Utslag på kondensering på loft.



Taket er dårlig isolert.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er gjennomføring i tak for utblåsing av ventilasjon.
På taket er det tekket med takplater av stål.
Det er pipegjennomføring i tak.

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Det er påvist manglende vedlikehold på tekking.
Det er påvist mose på taktekking.

Årsak / Konsekvens:

Manglende vedlikehold på taktekking kan føre til mosevekst. Mose trives i fuktige miljøer, og et tak som ikke blir vedlikeholdt kan samle fuktighet, noe som gir ideelle forhold for mose. Mose kan skade taket ved å holde på fuktighet, som kan føre til råte og lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre mosevekst og skader på taket, anbefales det å gjennomføre regelmessig vedlikehold. Dette inkluderer å inspisere taket for skader, fjerne løv og annet rusk, og sørge for at taket er rent og tørt.

TG 1**Utstyr på tak**

Det er tilrettelagt for sikker adkomst til skorsteinen for feiing og vedlikehold. Dette sikrer at vedlikehold kan utføres trygt og effektivt.

TG 2**Skorsteiner over tak**

Fuge rundt pipe er i dårlig forfatning.
Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

Manglende pipehette kan føre til at regnvann og fuktighet trenger ned i pipa, noe som kan resultere i fuktskader, redusert levetid for skorsteinen, og økt risiko for mugg og råte. Dårlige fuger kan føre til vannlekkasjer.

Anbefalt tiltak:

For å forhindre fuktskader og øke skorsteinens levetid, bør du installere en pipehette. Dette vil beskytte mot regnvann og fuktighet, og redusere risikoen for mugg og råte. Fjern løs og skadet fuge, og fyll på med ny fugemasse som er egnet for utendørs bruk.

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Bilder



Det er påvist manglende vedlikehold på tekking.
Det er påvist mose på taktekking.



Fuge rundt pipe er i dårlig forfatning.
Manglende pipehette.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Vann som renner ned langs veggen kan føre til erosjon av jord og landskap rundt bygningen.

Vannet som renne ned langs veggen og føre til fukt- og vannskader, som kan svekke strukturen og føre til muggdannelse.

Anbefalt tiltak:

Sørg for at nedløpet strekker seg helt ned til bakken og ledes bort fra mur og fundamenter eller til et dreneringssystem for å lede vannet bort fra bygningen

Bilder

Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, som er konstruert med solide murkonstruksjoner. Innvendig er det gjort påføring på veggene og nedføring av himlingen for å skape et funksjonelt og komfortabelt miljø. Varierende overflater.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvene har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Keramiske fliser i vindfang har løse fuger og hulrom.

Åpning i endeskjøt på laminat.

Løse skjøter på langside laminat.

Boblete vinylbelegg.

Mindre skader som hull og dårlige skjøter vinylbelegg.

Årsak / Konsekvens:

Konsekvensene av avvik på gulv og belegg inkluderer redusert estetisk verdi og komfort, økt risiko for vanninntrengning, ustabilitet og økt slitasje, samt potensielle fuktproblemer. Dette kan samlet sett føre til kostbare reparasjoner og redusert boligens verdi.

Anbefalt tiltak:

Vurder å skifte ut overflater. Fug keramiske fliser på nytt og fyll hulrom for å forhindre skade og vanninntrengning. Reparer eller skift ut laminat med åpne skjøter for å forhindre fuktinntrengning. Fest løse skjøter på laminat for å sikre stabilitet. Skift ut eller reparér boblete vinylbelegg for å eliminere fuktproblemer. Reparer hull og dårlige skjøter på vinylbelegg for å forlenge gulvets levetid og forbedre estetikk.

TG 2**Overflater - Vegger**

Enkelte vegger har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Lecavegg i garasje har manglende overflatebehandling.

Årsak / Konsekvens:

Slitasje og misfarging på vegger kan redusere boligens estetiske verdi og gi et dårlig inntrykk. Det kan også indikere underliggende problemer som fukt eller dårlig vedlikehold. Manglende overflatebehandling på lecavegg innvendig i kjeller kan føre til fuktinntrengning, som kan resultere i mugg- og råteskader.

Anbefalt tiltak:

Veggene bør rengjøres og males på nytt for å gjenopprette deres estetiske verdi. Eventuelle skader bør repareres, og det kan være nødvendig å bytte ut deler av veggen som er sterkt påvirket.

TG 2**Overflater - Himling**

Himlinger har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Slitasje og misfarging på himling kan redusere boligens estetiske verdi og gi et dårlig inntrykk. Det kan også indikere underliggende problemer som fukt eller dårlig vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Himlingen bør rengjøres og males på nytt for å gjenopprette dens estetiske verdi. Eventuelle skader bør repareres, og det kan være nødvendig å bytte ut deler av himlingen som er sterkt påvirket. Lecavegg bør behandles med en egnet overflatebehandling, som maling eller puss, for å beskytte mot fuktinntrengning.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Det foreligger ingen dokumentasjon eller info om dampsperre i gulv på grunn. Boring ikke nødvendig pga enkel tilkomst i konstruksjon i rom bak bad.

Det er registrert byggefeil. Det er benyttet svartpapp og dampsperre på vegg under terreng.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon eller informasjon om dampsperre i gulv på grunn kan føre til fuktproblemer, som kan skade gulvkonstruksjonen og føre til mugg- og råteskader. Byggefeil som bruk av svartpapp og dampsperre på vegg under terreng kan også føre til fuktinntrengning og skade på bygningsmaterialer.

Anbefalt tiltak:

Det bør utføres en grundig inspeksjon for å bekrefte tilstedeværelsen og tilstanden til dampspennen i gulvet. Eventuelle mangler bør utbedres ved å installere en korrekt dampsperre. Byggefeil på vegg under terreng bør rettes opp ved å fjerne svartpapp og installere en riktig dampsperre. Dette vil bidra til å forhindre fuktproblemer og beskytte bygningskonstruksjonen.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ikke tilstrekkelig tilluft på kontor.

Årsak / Konsekvens:

Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fuktighet bygge seg opp og skape et ideelt miljø for mugg- og råteskader.

Anbefalt tiltak:

Sørg for god ventilasjon i kjelleren og andre utsatte områder.

Bilder



Himlinger har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.



Løse skjøter på langside laminat.

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Keramiske fliser i vindfang har løse fuger og hulrom.



Lecavegg i garasje har manglende overflatebehandling.

Bad Kjellerplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2016. Veggene er montert med våtromsplater, og himlingen med folierte takplater. Dusjhjørnet har glassvegger som hindrer vannsprut. Toalettet er gulvmontert med synlig sistene. Baderomsinnredningen inkluderer vask og oppbevaringsplass. Gulvet er dekket med keramiske fliser.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Kun lokalt fall i dusjsone. Ingen fall utenfor.

Årsak / Konsekvens:

Når våtrom ikke har tilfredsstillende fall til sluk, kan vann samle seg på gulvet. Dette kan føre til vannskader, mugg og sopp, som igjen kan svekke bygningens struktur og kreve kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

TG 3**Overflater - Vegger**

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig forseglet i nederkant mot sokkelisten. Det er registrert feil oppbygging av veggflate mot yttervegg. Det er dampsperre bak baderomsplate mot yttervegg.

Svertesopp påvist.

Det er påvist fukt i veggflatene i dusj.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfull forsegling av baderomsplater kan føre til fuktskader og svertesopp, som svekker veggstrukturen og kan forårsake helseproblemer. Feil oppbygging av veggflate med dampsperre bak baderomsplaten kan føre til kondens, muggvekst og strukturelle skader. Fukt i veggflatene kan redusere bygningens levetid og forverre inneklimaet.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingsoverflaten har normal bruksslitasje og er eldre enn 5 år, er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper, og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det er målt med fuktindikator. Full utslag på fukt.

Våtromsplatene er ikke forseglet tilstrekkelig i nederkant.

Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann.

Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Membran på gulv kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Fullt utslag på fuktindikator viser alvorlige fuktproblemer. Mangelfull forsegling av våtromsplater og feil utførte gjennomføringer kan føre til vanninntrenging og lekkasjer. Skjult membran og manglende oppkant ved dør øker risikoen for lekkasjevann. Fravær av dokumentasjon på faglig godt utført arbeid kan indikere dårlig kvalitet.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet. Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende gjennomstrømning av luft på våtrom kan føre til fuktproblemer. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fuktigheten bygge seg opp, noe som øker risikoen for mugg og råte. Dette kan resultere i dårlig inneklima, helseproblemer og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr, armatur og innredning viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Det er ingen tegn til lekkasjer, løse deler eller fuktproblemer. Alt fungerer som forventet og er i god stand.

TG 2

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er målt fuktnivå på overflater i nederste del av konstruksjon i dusjsonen.

Årsak / Konsekvens:

Fullt utslag på fuktindikator viser alvorlige fuktproblemer. Mangelfull forsegling av våtromsplater og feil utførte gjennomføringer kan føre til vanninntrenging og lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

Bilder



Svertesopp påvist.



Våtromsplatene er ikke forseglet tilstrekkelig i nederkant.



Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.



Det er målt med fuktindikator. Full utslag på fukt.

Bad Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble renoveret i 2004. Veggene er montert med våtromsbelegg. Himlingen er montert med trepanel. Dusjkabinettet er en lukket enhet som hindrer vannsprut. Toalettet er veggmontert med skjult systerne. Baderomsinnredningen inkluderer vask og oppbevaringsplass. Gulvet er dekket med keramiske fliser.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Oppsprukket fug mellom gulvflis og sokkelflis.

Årsak / Konsekvens:

Når våtrom ikke har fall til sluk, kan vann samle seg på gulvet. Dette kan føre til vannskader, mugg og sopp, som igjen kan svekke bygningens struktur og kreve kostbare reparasjoner. Oppsprukket fug mellom gulvflis og sokkelflis kan føre til vanninntrenging, som kan skade underliggende materialer og føre til fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering

TG 2

innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

Overflater - Vegger

Avvik på skjøter mellom vinylbelegg og sokkelflis påvist. Det er registrert mindre skader på overflater som hull og spiker.

Årsak / Konsekvens:

Avvik på skjøter mellom vinylbelegg og sokkelflis kan føre til vanninntrenging, som kan skade underliggende materialer og forårsake fuktproblemer. Mindre skader på overflater som hull og spiker kan forverres over tid, og kan også bidra til fuktinntrenging og ytterligere skader.

Anbefalt tiltak:

Mindre skader på overflater bør utbedres ved å fylle hull og spikermerker med passende reparasjonsmaterialer. For å utbedre avvik på skjøter, må skjøtene mellom vinylbelegg og sokkelflis repareres og forsegles korrekt med egnede tetningsmidler.

TG 2**Overflater - Himling**

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det registreres misfarging i trepanel.

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer i himlingen kan indikere behov for tiltak for å forhindre ytterligere forringelse. Misfarging i trepanelet kan være et tegn på fuktproblemer, som kan føre til mugg- og soppvekst, svekkelse av materialet og potensielle helseproblemer.

Anbefalt tiltak:

For å utbedre himlingen, bør misfargede trepaneler inspiseres for å identifisere og utbedre eventuelle fuktproblemer. Skadede eller misfargede paneler bør byttes ut eller behandles med passende midler.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon men er påvist ved dørterskel.

Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Levetid passert.

Gjennomføringer i våtsone vegg og dusjsone er ikke korrekt utført.

Årsak / Konsekvens:

Fravær av dokumentasjon på faglig godt utført arbeid kan indikere dårlig kvalitet. Membranens tilstand vurderes som dårlig på grunn av alder og passert levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer. Feil utførte gjennomføringer i våtsone vegg ved vask og dusjsone kan også føre til vanninntrenging og ytterligere skader.

Anbefalt tiltak:

Det må vurderes totalrenovering av enkelte bygningsdeler på badet for å sikre at det oppfyller gjeldende krav og standarder. En totalrenovering innebærer en fullstendig gjennomgang og oppgradering av vegger, gulv og membraner.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet. Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

TG 2

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende gjennomstrømning av luft på våtrom kan føre til fuktproblemer. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fuktigheten bygge seg opp, noe som øker risikoen for mugg og råte. Dette kan resultere i dårlig inneklima, helseproblemer og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Sikre med til-luftventil eller en luftespalte under døren.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr, armatur og innredning viser ingen synlige tegn på skader, misfarging eller andre avvik. Det er ingen tegn til lekkasjer, løse deler eller fuktproblemer. Alt fungerer som forventet og er i god stand.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Kontroll av tilleggende konstruksjoner er utført ved hjelp av fuktindikator og hulltaking. Konstruksjonene er i god stand, og materialbruken er passende. Det er ingen tegn til skadegjørere, råte eller sopp. Boring av hull er fagmessig utført, og relativ fuktighetsmåling er gjennomført for å sikre at fuktigheten er innenfor akseptable nivåer.

Bilder



Oppsprukket fug mellom gulvflis og sokkelflis.



Gjennomføringer i våtsone vask og dusjsone er ikke korrekt utført.

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Det er registrert mindre skader på overflater som hull og spiker.



Det registreres misfarging i trepanel.



Gjennomføringer i våtsone vegg vask og dusjsone er ikke korrekt utført.



Kontroll av tilleggende konstruksjoner er utført ved hjelp av fuktindikator og hulltaking.

Vaskerom Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Veggene er montert med malte veggplater. Himlingen er montert med malte takplater. Innredningen inkluderer en utslagsvask med veggmontert kran og et kjøleskap. Vaskemaskinen har avløp med rør ned i sluk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer kan føre til forringelse og svekkelse av strukturen, noe som kan resultere i skader og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold og oppgradering av materialer vil bidra til å forhindre fremtidige problemer.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer kan føre til forringelse og svekkelse av strukturen, noe som kan resultere i skader og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold og oppgradering av materialer vil bidra til å forhindre fremtidige problemer.

TG 2

Overflater - Himling

Himling har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Kombinasjonen av alder og materialer kan føre til forringelse og svekkelse av strukturen, noe som kan resultere i skader og behov for omfattende reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold og oppgradering av materialer vil bidra til å forhindre fremtidige problemer.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Våtrommets tettesjikt/ membran på gulv står foran utbedring/ utskifting. Våtsones vegg er ikke etablert. Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Årsak / Konsekvens:

Manglende våtsone vegg og feil utførte gjennomføringer kan føre til fuktskader og mugg. Aldring og materialer krever tiltak for å sikre våtrommet. Uten dokumentasjon på godt utført arbeid er kvaliteten usikker.

Anbefalt tiltak:

For å sikre et trygt og funksjonelt våtrom, må våtsone vegg etableres korrekt og gjennomføringer i vegg og gulv utføres riktig. Arbeid må dokumenteres for å sikre kvalitet.

TG 1**Avløp og vannrør**

Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet. Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer.

TG 2**Ventilasjon**

Det mangler avtrekk på våtrom.
Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Sanitærutstyr / armaturer og innredning har normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

TG 0**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Ingen synlige fuktskader.
Det er målt med fuktindikator uten å finne indikasjon på fukt.
Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking.

Bilder

Våtsone vegg er ikke etablert.
Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Våtrommets tettesjik/ membran på gulv står foran utbedring/ utskifting.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Veggene er dekorert med tapet, baderomsplater og kitchenboard mellom underskap og overskap på kjøkkenet, trepanel, smartpanel og malt veggplate. Himlingen består av malt trepanel og malt takplater. Gulvet er dekket med keramiske fliser, vinylbelegg og laminat.

Vurdering / Avvik

TG 1

Bygningsdelene som ikke er omtalt i andre rom har normal bruksslitasje og er i god stand med kun mindre avvik. Mindre avvik på overflater kan inkludere små sprekker, misfarging, mindre riper og ujevnheter som ikke påvirker strukturen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renovert i 2016. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplater av laminat, enkel oppvaskkum med ett-greps kran, og kitchen board mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn, platetopp og mikrobølgeovn. Ventilatoren er montert i overskap med utblåsning i taket.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen på kjøkkenet viser normal bruksslitasje fra daglig aktivitet.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrørene er i god stand med mindre avvik som små riper og misfarging. Vannmengde og trykk er tilfredsstillende ved åpen vannkran i servant og dusj. Det er ingen tegn til korrosjon eller lekkasjer. Avløpsrørene viser tegn til normal bruksslitasje. Det er ingen synlige lekkasjer eller blokkeringer. Vannstanden i sluket er tilfredsstillende ved tapping av tilknyttet utstyr, og avrenningen fungerer som forventet.

TG 1

Avtrekk

Forsert ventilasjon er ivaretatt på kjøkken. Luftstrømmen i boligen er mekanisk styrt. Dvs. med mekanisk avtrekk på kjøkkenet og ventiler i vegg, sørger avtrekksviften for å trekke ut brukt luft, mens ventilene slipper inn frisk luft.

TG 1

Innredning

Kjøkkenet har normal bruksslitasje og viser normale tegn på daglig bruk og aktivitet.

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren og hovedetasjen består av bjelkelag av tre. Det er etablert gulv på grunn, også kjent som betonggulv på bakken, en konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.

TG 1

Gulv på grunn

Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-15 mm.

Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2m.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Den innvendige trappen er en U-trapp som gjør en 180-graders sving, med en landing mellom de to rette delene. Trappen er laget av tre.

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Rekkverk på balkong har ikke høyde eller utforming som tilfredsstiller dagens krav.

Manglende rekkverk.

Årsak / Konsekvens:

Uten rekkverk er det ingen barriere som hindrer personer fra å falle ned fra trappen.

Store åpninger i rekkverket kan føre til at små barn kan kripe gjennom og falle.

Hvis rekkverket er for lavt, kan personer lettere falle over det.

Uten håndlister øker risikoen for fall.

Anbefalt tiltak:

Monter rekkverk hvor det er risiko for fall.

Sørg for at åpningene i rekkverket ikke er større enn 0,10 meter opp til en høyde på 0,75 meter.

Sørg for at rekkverket har en høyde på minst 0,9 meter.

Bilder

Manglende rekkverk.



Høyde av rekkverk ikke iht. krav.



Åpninger i rekkverk ikke iht. krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildstedet i stuen på hovedplan og ildstedet i stuen på kjellerplan er begge tilknyttet en lecapipe.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Ildstedet er installert i henhold til tilgjengelighets- og avstandskrav. Det er ingen sprekker mellom ildstedet og skorsteinen, og det er ingen synlige skader. Tilstanden er god, og ildstedet fungerer som det skal.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Avstand feieluke og brennbart materiale er for liten.

Årsak / Konsekvens:

Avstand under 300 mm mellom feieluke og brennbart materiale øker brannfaren og kan føre til skader på eiendom. Manglende oppfyllelse av sikkerhetskrav kan resultere i fyringsforbud.

Anbefalt tiltak:

For å oppfylle sikkerhetskravene, sørg for minst 300 mm avstand mellom feieluke og brennbart materiale. Alternativt kan du dekke til brennbart materiale med ubrennbart materiale eller montere sotlukestein for å redusere avstandskravet.

Bilder



Avstand feieluke og brennbart materiale er for liten.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Boligen inneholder flere rom som er egnet for varig opphold, inkludert en romslig stue, et funksjonelt kjøkken og komfortable soverom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagslysflate

Gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom gir god utsyn og kontakt med det fri. Vinduer oppfyller kravene iht. ti-prosent regelen.

Takhøyde

Takhøyde målt til 2361mm i stue hovedplan og 2228mm i stue kjellerplan og er iht. kravene.

Takhøyde målt til 2378mm i stue og er iht. kravene.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Boligen er med gulv på grunn. Gulv på grunn kan være en kilde til radoninntrengning i bygninger. Radon er en radioaktiv gass som naturlig forekommer i grunnen og kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i gulv og vegger.

Vurdering / Avvik

Radon

Det er ingen opplysninger om radonsperre. Kravet til radon gjelder ikke denne boligen. Kom først i TEK10.

Det er utført radonmålinger for boligen i 2004 men det foreligger ingen dokumentasjon. Eier opplyser at det ikke ble påvist radon.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetskart for kvikkleireskred, men det antas at byggesaksbehandlingen har vurdert disse forholdene grundig. Bygget antas å være ført opp på stabil grunn med tilstrekkelig dokumentasjon som sikrer trygghet og forskriftsmessig utførelse.

TG 0

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vannledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i kjeller. Avløpssystem er tilkoblet kommunalt ledningsnett. Stakeluke er etablert i kjeller bak toalettvegg. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, bad kjeller og bad hovedplan. Luft til luft varmepumpe i trapperom og kjellerstue.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannsystem har mindre avvik og normal slitasje, hvor strakstiltak ikke er nødvendig. Stoppekranen er plassert på bad i kjeller.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpssystem har mindre avvik og normal slitasje, hvor strakstiltak ikke er nødvendig. Stakerøret i boenheten er plassert bak toalettvegg på bad i kjeller.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. (krav til fast tilkobling kom i 2010).

Bereder er ikke plassert i rom der lekkasjevann kan renne til sluk. Det er montert lekkasjesikring i form av rør til overløp på bad.

Varmtvannsbereder er fra 2004 og varer ikke evig. Er berederen over 20 år bør den byttes ut.

Vannrør av kobber har synlig eiring.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader ved eldre installasjoner.

Selv om det ikke er krav til denne installasjonen så opplyses det om potensielle elektriske problemer på grunn av stikkontaktkoblingen.

Eirede kobberør kan føre til redusert vannkvalitet, lekkasjer, og korrosjon som svekker rørenes integritet. Dette kan resultere i vannskader og kostbare reparasjoner.

Anbefalt tiltak:

Vurder å bytte ut varmtvannsberederen med en nyere modell, sikre fast tilkobling, og plassere berederen i et rom med sluk for å minimere risikoen for vannskader. Utfør regelmessige inspeksjoner og rengjør eirede områder. Bytt ut sterkt eirede rør for å forhindre lekkasjer. Sørg for god ventilasjon og fuktighetskontroll for å redusere risikoen for eiring.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Mekanisk avtrekk via våtrom og kjøkken. Mangler ventiler for friskluft på kontor kjellerplan og treningsrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til kondens og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Installer tilstrekkelig ventiler i alle oppholdsrom.

TG 2**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Det er skade på kondensisolasjonen til rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.

Årsak / Konsekvens:

Ødelagt isolering på rørene til utedelen kan også føre til varmetap og redusert effektivitet. Dette kan resultere i høyere strømregninger og behov for hyppigere reparasjoner.

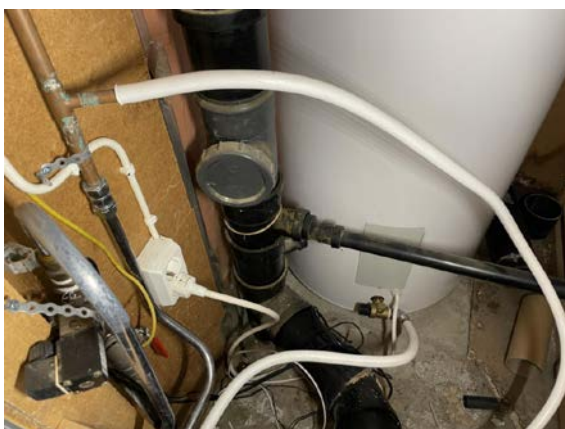
Bilder



Det er skade på kondensisolasjonen til rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.



Det er skade på kondensisolasjonen til rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.



Stakeluke og varmtvannsbereider plassert i lukket rom bak toalett på bad kjeller.



Vannrør av kobber har synlig eiring.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Bygningssakskyndige har ikke elektrofaglig kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1975	

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2004	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2008	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

Vurdering / Avvik

TG 1

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsgraden for elektrisk anlegg indikerer at anlegget er i god stand med mindre eller moderate avvik.

Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannvarslere:

Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje.

Røykvarslerne skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.

Slokkeutstyr:

Boligen skal være utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

En formfast brannslange med en innvendig diameter på minst 10 mm, fast tilkoblet vannforsyningsnettet.

Et pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.

Et skum- eller vannapparat på minst 9 liter.

Et skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.

Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

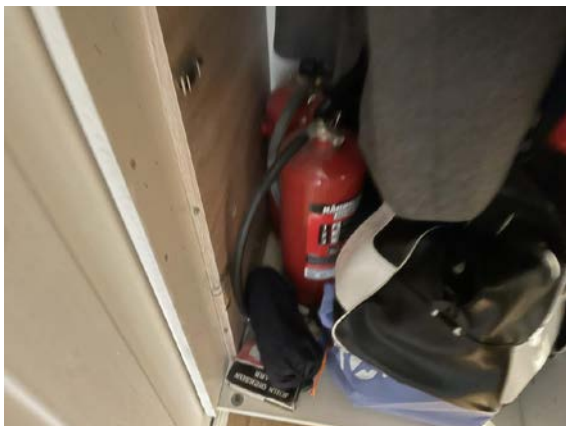
Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det brann-tekniske anlegget

Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukkere, som er viktige komponenter i brann-sikkerheten. Brannvarslere gir tidlig varsling ved brann, noe som er kritisk for å kunne reagere raskt. Slukkeutstyr som pulverapparater eller brannslanger kan bidra til å begrense brannen før den sprer seg

Bilder



Slukker



Brannvarsler

Teknisk beregning

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	4 802 965,-	1 885 632,-	200 000,-	2 717 333,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	1 037 166,-			1 037 166,-
Sum	5 840 131,-	1 885 632,-	200 000,-	3 754 499,-

Kommentar til teknisk beregning

For å beregne fradrag for alder på bygg, finner vi først den tekniske verdien av bygningen. Den tekniske verdien er basert på hva det ville koste å bygge en tilsvarende bygning i dag, med dagens lover, forskrifter og byggekostnader.

Det gjøres fradrag for følgende faktorer:

Alder: Antar at bygningen har en levetid på 60 år. Fradraget for alder beregnes som en lineær reduksjon basert på alder.

Slitasje: Reduksjon på grunn av generell slitasje over tid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader eller svekkelser i bygningens tilstand.

Forskriftsmangler: Mangler i forhold til dagens byggeforskrifter.

Gjenstående arbeider: Uferdige arbeider som må fullføres.

Disse fradragene gir en justert teknisk verdi som reflekterer bygningens nåværende tilstand og alder.

Generelt sett er teknisk verdi på tomt i hovedsak basert på pris på råtomt, areal, parkering, trær, busker, utvendig vann- og avløpssystem samt andre faktorer som beliggenhet, størrelse, og utviklingspotensial.

Imidlertid er det viktig å merke seg at tomtens alder vanligvis ikke påvirker den tekniske verdien direkte, fordi selve tomten ikke blir "eldre" på samme måte som bygninger eller maskineri gjør.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova:

"Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggt teknisk forskrift (TEK17) gjelder.

Vi har dessverre ikke mottatt byggt godkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggt godkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen på Tiurveien 12, 9300 Finnsnes representerer en attraktiv mulighet i boligmarkedet. Med sin beliggenhet i Senja kommune og registrert under gårdsnummer 45 og bruksnummer 203, har eiendommen en stabil prisutvikling og høy etterspørsel. Området er kjent for sin naturskjønne omgivelser og gode infrastruktur, noe som gjør det til et populært valg for boligkjøpere.

Med enkel tilgang til lokale fasiliteter og et godt utbygd veinett, er eiendommen spesielt attraktiv for de som ønsker en kombinasjon av rolig tilværelse og nærhet til byens tilbud. Markedet for boliger i Finnsnes har vist en jevn vekst, og med begrenset tilbud kan verdien av eiendommen forventes å holde seg stabil eller øke over tid.

Områdebeskrivelse

Tiurveien 12 på Finnsnes ligger i en sjarmerende del av Troms fylke. Finnsnes er en del av Senja kommune, kjent for sin vakre natur og nærhet til sjøen. Området rundt Tiurveien 12 er preget av en blanding av boligområder og naturskjønne omgivelser, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære.

Finnsnes er omgitt av vakre fjorder og fjell, som gir gode muligheter for friluftsliv som fotturer, fiske og båtliv. I nærheten finner du nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikker, skoler og helsetjenester. Det er gode transportforbindelser til Tromsø via hurtigbåt eller bil, noe som gjør det enkelt å pendle eller besøke større byer.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Ånderdalen nasjonalpark	32,0 km	Dette er et tilnærmet urørt naturområde med opprinnelig furuskog og bjørkeskog, samt et karakteristisk fjell- og fjordlandskap.
Hamn i Senja	52,0 km	Et historisk handelssted som nå er et populært turistmål med overnattingsmuligheter og aktiviteter som kajakkpadling og fisketurer.
Husøy	42,0 km	En liten fiskerlandsby som ligger på en øy utenfor Senja. Husøy er kjent for sin pittoreske beliggenhet.
Bardufoss Flyplass	43,0 km	For de som er interessert i luftfart eller reiser.
Salmon Center Senja	58,0 km	Et besøkssenter som gir innsikt i laksens livssyklus og oppdrettsindustrien. Senteret ligger i Finnsnes sentrum.

Reguleringsmessige forhold

Området er uregulert.

Eiere må forholde seg til offentlige reguleringer og følge nabolovgivningen, som for eksempel grannelova, som regulerer forholdet mellom naboer.

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.04.2025
Utskrift: 15.05.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Størveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

01.01.2024 Omnummerering ved kommuneendring.
01.01.2020 Omnummerering ved kommuneendring.
21.02.1973 Registrering av grunn.
08.06.2021 Pantedokument.
03.10.2016 Pantedokument.
21.09.1973 Rettighet iflg. skjøte. - bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mv.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Lunde 11, 9300 FINNSNES	113 m ²	13.11.2023	2 100 000,-	20 796,-	1980	3 stk
Sandvikveien 82, 9300 FINNSNES	131 m ²	10.04.2023	3 250 000,-	19 604,-	1974	3 stk
Størveien 11, 9300 FINNSNES	199 m ²	29.08.2022	4 500 000,-	19 395,-	1976	3 stk
Størveien 18, 9300 FINNSNES	198 m ²	05.08.2024	4 050 000,-	19 272,-	1984	4 stk
Størveien 5, 9300 FINNSNES	173 m ²	05.09.2024	3 200 000,-	17 461,-	1976	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien på aktuelle eiendom genereres ved å hente ut data fra lignende objekter som har blitt solgt i nærområdet de siste fire årene. Dette gir en god indikasjon på markedsverdien basert på faktiske salg, og tar hensyn til faktorer som beliggenhet, størrelse og tilstand på eiendommene.

Størrelsen og utformingen av boligen spiller en viktig rolle i markedsvurderingen. En romslig bolig med en funksjonell og moderne utforming vil ofte vurderes høyere enn mindre og mindre funksjonelle boliger.

Beliggenheten av tomten og solforholdene har stor innvirkning på boligens verdi. En bolig med god beliggenhet, flott utsikt og gode solforhold vil ofte være mer attraktiv for kjøpere.

Generelle markedsforhold, som økonomisk situasjon, rentenivå og etterspørsel etter boliger i området, vil også påvirke markedsvurderingen. I et marked med høy etterspørsel og lavt tilbud, kan prisene stige betydelig.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 4 000 000,-

Tiurveien 12

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 203

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.04.2025

Utskrift: 15.05.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Signatur

Signatur

Sørreisa - 15.05.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ronny Håvard Trælvik	Elisabeth Næsvold Larsen
Gateadresse	
Tiurveien 12	
Poststed	Postnr
FINNSNES	9300
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8688116

Document reference: 1901250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Begge bad er pusset opp.

Arbeid utført av

Svendsen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg regner med at Svendsen Rør har dette i sine papirer.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjort en el-sjekk et par år etter at vi flytta inn. Har ingen papirer på det. (Punkt ovenfor: Det er satt inn to varmepumper i huset.)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veranda i andre etasje er utvidet. Det har jeg selv gjort.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble gjort like etter at vi flyttet inn, altså i 2002/2005

21.1 Radonmåling

År

2004

Verdi

0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250085

Tilleggskommentar

Inngang på bakside av hus ble tettet ved oppussing av bad i andre etasje. Dette skjedde sommeren 2004, før vi flyttet inn i sept samme år. Det er fjernet vegg til vegg-teppe, som lå i mange rom. Det ble lagt parkett og i noen rom gulvbelegg. Kjøkken og begge bad er pusset opp. Det samme med soverommene og begge stuer, samt kjøkken. Det er skiftet vinduer på kjøkken, vaskerom, stue, ett av soverommene, pluss kjellerstue og kontor (nede). Rør i tak i treningsrom nede er kledd inn. Det er lagt nye fliser og varmekabler i yttergang. Kjellerstue nede er avgrenset med vegg, slik at det ble et separat kontor i samme rom. Veranda oppe er utvidet, og trapp ført opp for lettere adkomst til hage. To varmepumper er montert. Oljetanke på eiendommen, som jeg vet lite om, men vet hvor den ligger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

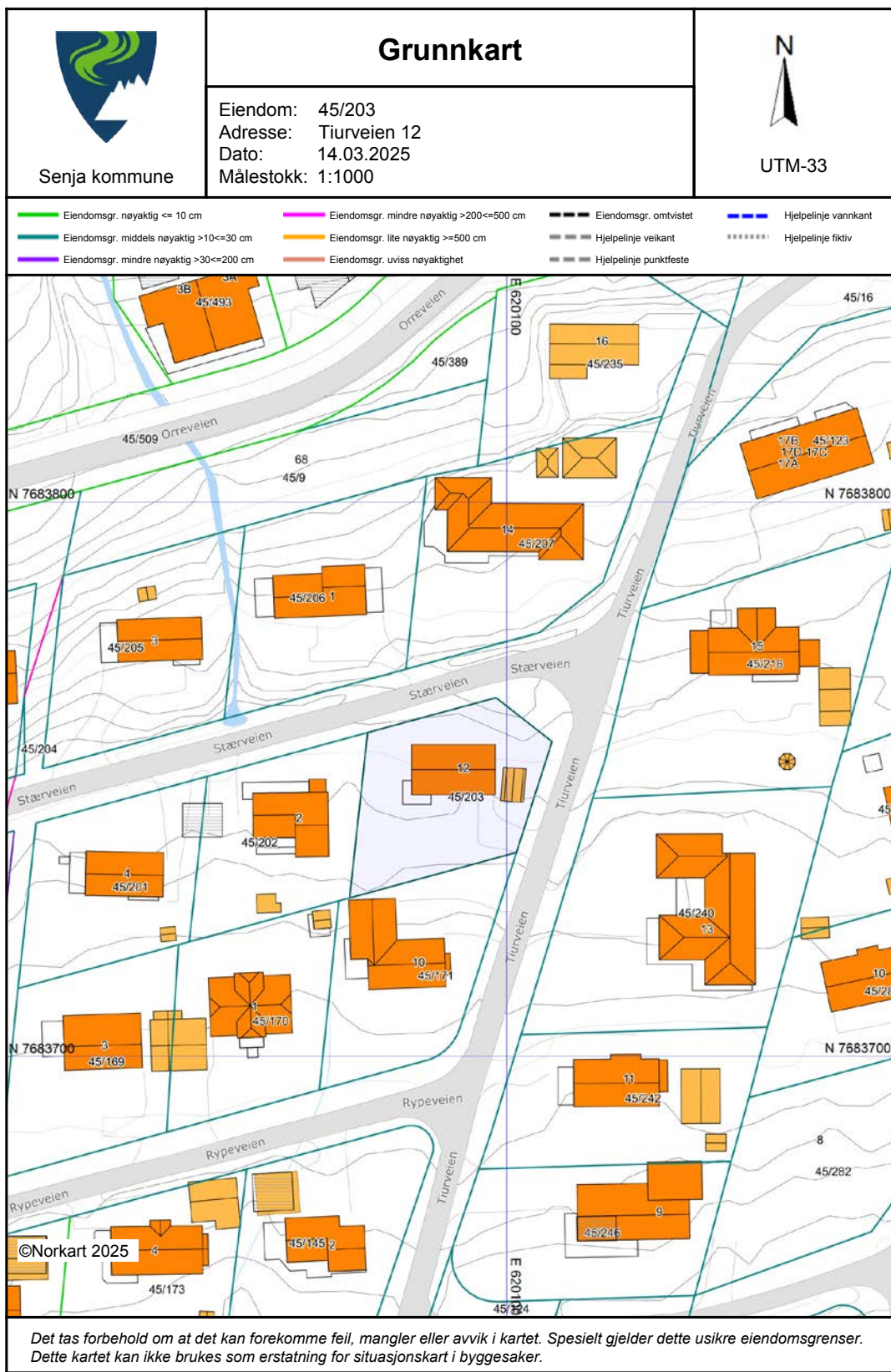
Document reference: 1901250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Trælvik	3f37847a45f1f5dad2aa17d2 5d69270448065061	13.04.2025 09:32:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Næsvold Larsen	cd8a1686636b2d2144f1334 42ba6bfd070240256	13.04.2025 09:35:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

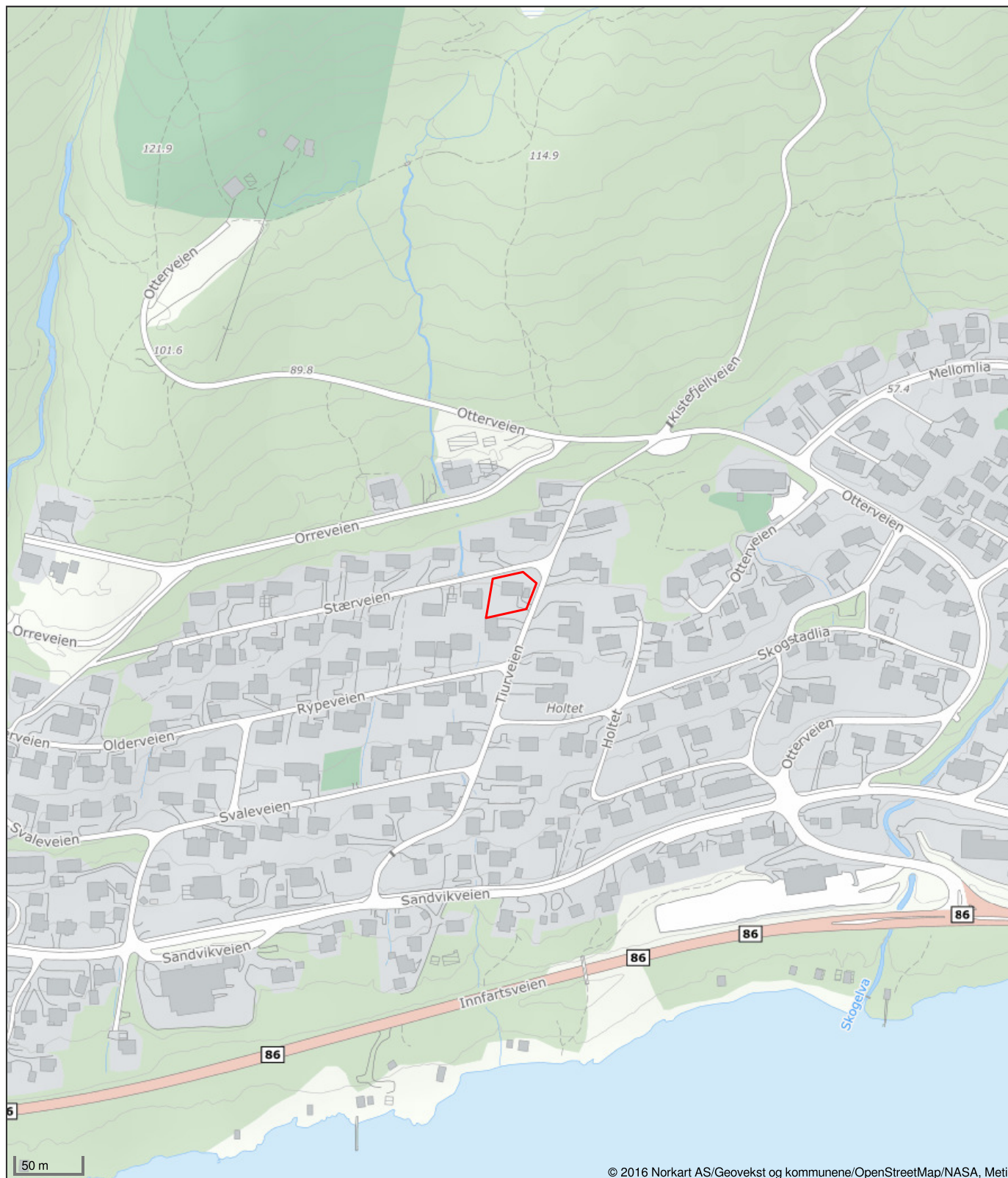
Document reference: 1901250085

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





Oversiktskart for eiendom 5530 - 45/203//



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.

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	PARSELL NR. 46	Beregnet areal	896.4
Etablert dato	21.02.1973	Historisk oppgitt areal	897
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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	01.01.2024		Tinglyst	45/203
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	45/203
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	21.02.1973			45/9 (-897), 45/203 (897)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683746.86	620089	0	Ja	896.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRÆLVIK RONNY HÅVARD F071168*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tiurveien 12 9300 9300 FINNSNES	Bosatt (B)
LARSEN ELISABETH NÆSVOLD F130771*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tiurveien 12 9300 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tiurveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	303 Sandvik	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191737644		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1975

1: Bygning 191737644: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.07.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	193
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	193
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

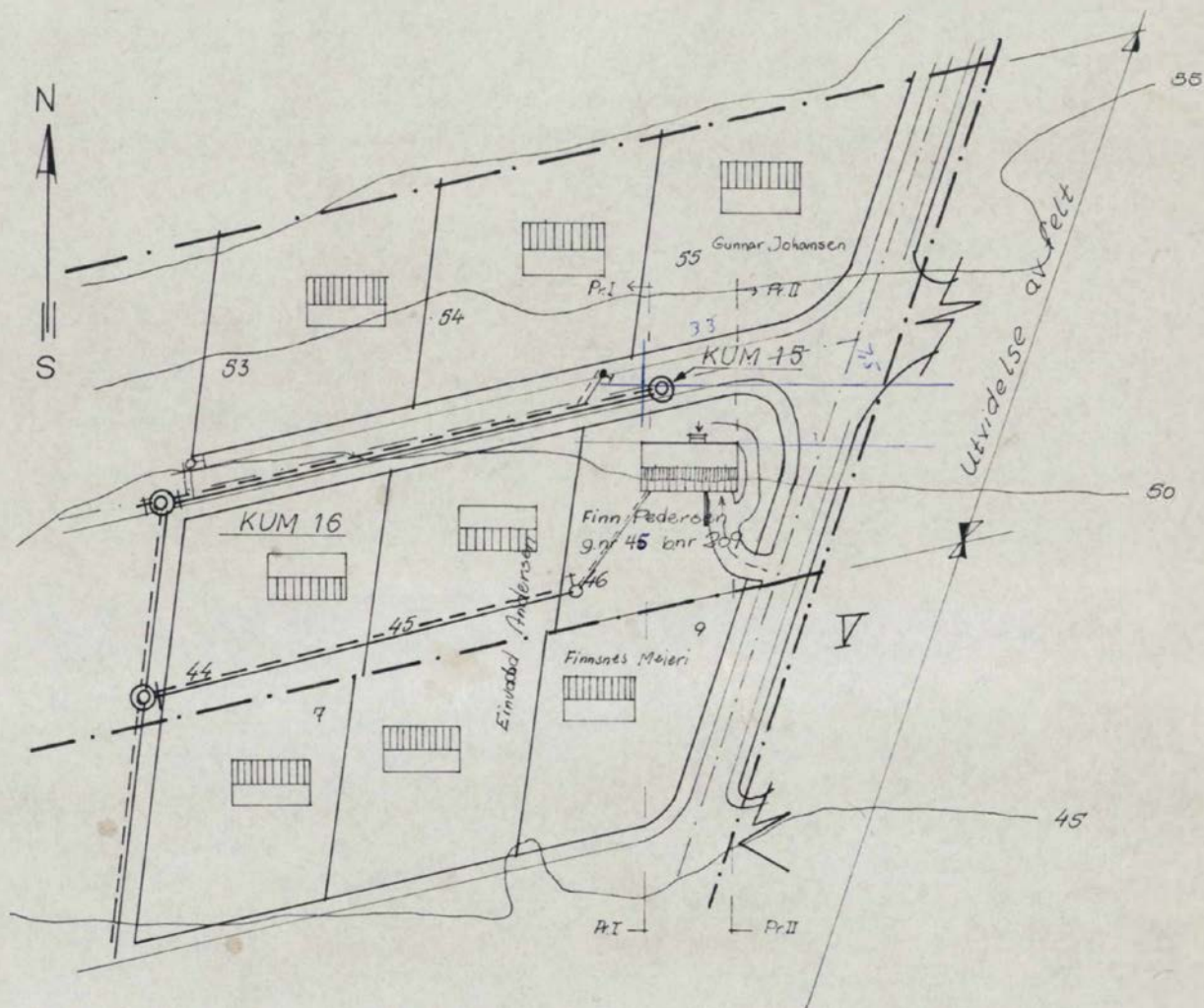
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1975	09.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tiurveien 12	H0101	45/203	201	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	103	0	103	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0



Prof. I

Prof. II

På syd-østre hjørne danner det seg en naturlig legd i terrenget, passende for anlegg av garasje.
På sydsiden, mellom Pr.I og Pr.II er det en liten forhøyning i terrenget. Denne sees ikke på sit plan.
Forholdet mellom legden i hjørne og forhøyningen lenger bort kan avgrenses med en foretøtningsmur som vist.

Godkjent ^m/anmerk. 7.2.74 Sak 52/74

ENVIK BYGNINGSRÅD

Ulla Nyman

bygningssjef

Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning

SITUASJONSPLAN AV BOLIGTOMT

HERR FINN PEDERSEN,
FINNSNES.

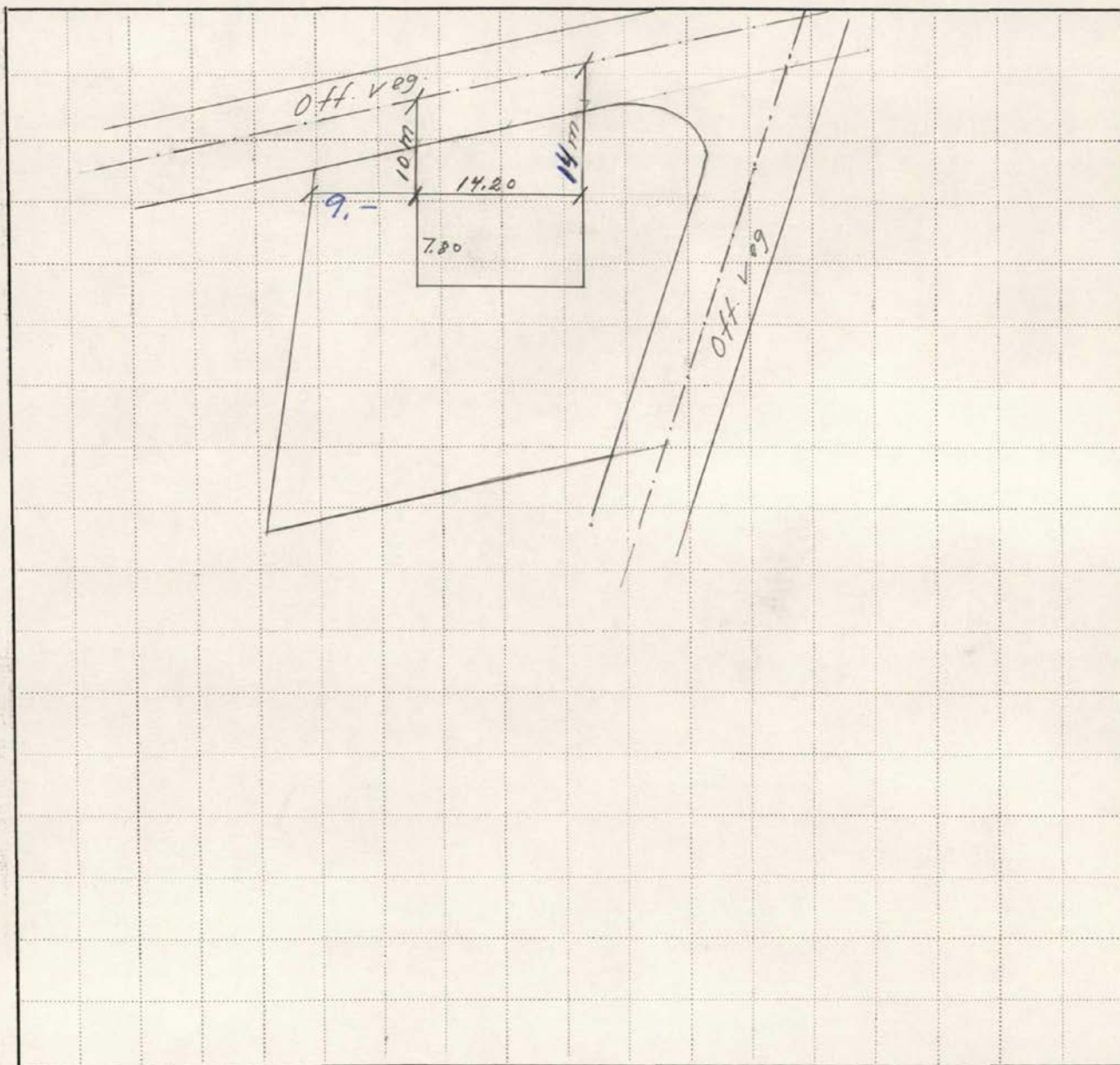
M=1:1000

Situasjonsskisse

Eiendommen: *Tomt 46 Boligtelt Einvald* g.nr. b.nr.

Adresse: *Finnsnes*

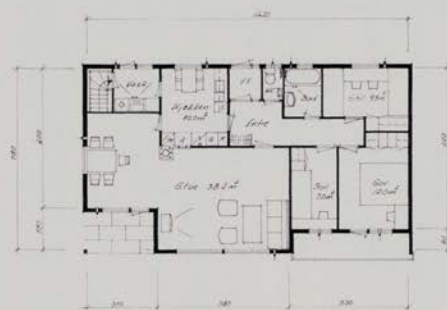
Eier: *Finn Pedersen, Sandvik Finnsnes*



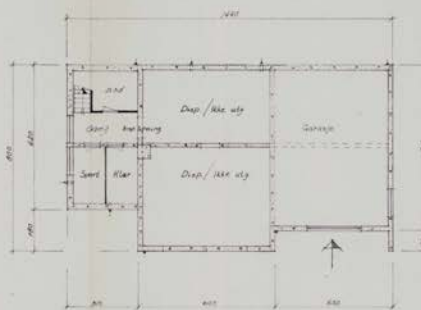
Lenvik kommune, kommuneingeniørkontoret, den *7. 5. 74*

Finn Pedersen

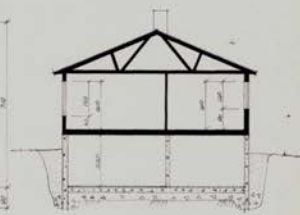
Johan S. Karlén



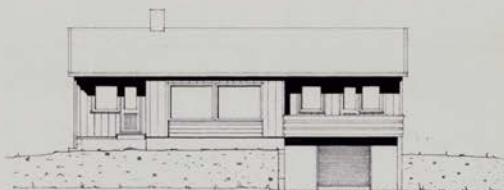
Plan 1. etg.



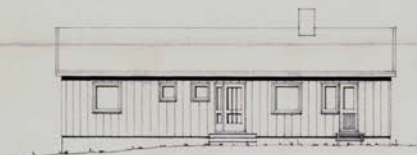
Kjeller
N.B. 'Udsættelse' af kjelleren gælder for Arvighus



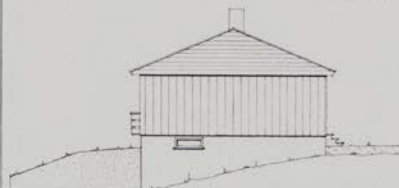
Snit



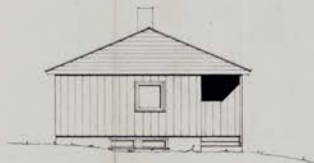
Fasade mod SØR.



Fasade mod. NORD.



Fasade mod. ØST.



Fasade mod. VEST.



Le. areal 946 m²

Målestok	Træ	f. 1/20
	Tegl	f. 1/20
F. 1/20	Kir	f. 1/20
	Kir	f. 1/20
Elevation for Arvighus 1/20		
Placer. snit og facade		
Tegnet 16. 10. 1938		
Elevations		

0 50 100 Probet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm
Dansk Scanning AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Parsell av LINDHOLMEN FINNSNES		46	209		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Boligbygg	Nybygg		dato 7/11	sak	52/11
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
FINN PEDERSEN	9300 FINNSNES				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
— 11 —	— — —				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Magnus Larsen	9300 FINNSNES				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig grunnmur ikke ferdig
2. Attenu fra stue ikke ferdig.
3. Yttertrapper mangler.

Dette arbeid må være fullført innen

Finnsnes den 17/3-45

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggebymyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

LENVIK BYGNINGSRÅD

Torbj. [Signature]

bygningssjef



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 14.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	203	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tiurveien 12, 9300 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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

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

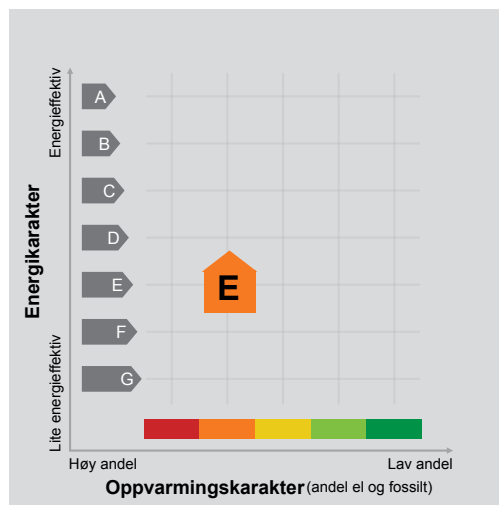
Vegstatuskart for eiendom 5530 - 45/203//



ENERGIATTEST



Adresse	Tiurveien 12
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191737644
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120632
Dato	15.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tiurveien 12
9300 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre