



aktiv.

Sandvikveien 133, 9300 FINNSNES

**Eldre enebolig med utleie og
integrert garasje i Sandvika**



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 1 600 000,-
Omkostn.: Kr 57 250,-
Total ink omk.: Kr 1 657 250,-
Selger: Bengt Arne Ludviksen
Maria Louisa Ludviksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 214/230 kvm
Tomtstr.: 433.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 80
Oppdragsnr.: 1901250131

Eldre enebolig med utleie og integrert garasje i Sandvika.

Eldre enebolig med integrert garasje og tilbygg fra 1985 og 1995, hvor eiendommen har sentral beliggenhet i Sandvika med utsikt over Finnfjorden og gode solforhold. De innvendige overflatene i boligen er av eldre standard og er å anse som et renoveringsobjekt, men boligen i seg selv er et flott utgangspunkt. Boligen går over tre etasjer med utleiedel i kjeller, kjelleretasjen inneholder soverom, stue/kjøkken, bad, gang, trapperom og fem boder. Hoveddelen er i første etasje og loft, og inneholder blant annet fire soverom, stue, spisestue og kjøkken. Det er i tillegg en integrert garasje med adkomst i første etasje. Området anses som barnevennlig med kort vei til både barnehage og skole. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og er et populært område.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	16
Egenerklæring	76
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 214 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 230 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, fem boder og trapperom.

1. etasje

BRA-i: 91 m² Vindfang, bad, soverom, trapperom, kjøkken, spisestue og stue.

BRA-e: 16 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Trapperom og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

16 m²

1. etasje

21 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

433.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og er bebygd med enebolig.

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Sandvika med utsikt over Finnfjorden og gode solforhold. Området anses som barnevennlig med kort vei til både barnehage og skole. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av eneboliger og er et populært område. Kort vei til Finnsnes sentrum med alt av bymessige fasiliteter, Sandvika Alpinsenter ligger knappe fem minutter unna og marka med gode turmuligheter både sommer og vinter.

Adkomst

Adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold. Kjeller utført med murverk av eldre type. Plasstøpt betong. Overflatedrenering. Etasjeskille av trebjelkelag. Bygningen har vegger av ulike materialer. Betongvegger er støpt og ofte armert, fungerer som bærende konstruksjon. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning, består av trestendere og har liggende trekledning. Murverk, pusset, benyttet som yttervegg eller fasade. Saltak med to skrå takflater som møtes i et møne. Tak tekket med shingel og ståplater. Takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål og plast. Fleste vinduer med tolags isolerglass. Enkelte eldre vinduer i kjeller med uisolert glass. Veranda med utgang fra stue i første etasje. Veranda foran kjelleretasjen med adkomst via trapp fra terreng.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder vindfang, bad, soverom, trapperom, kjøkken, spisestue og stue i første etasje. Loftsetasjen inneholder trapperom og tre soverom. Kjelleretasje med gang, stue/kjøkken, soverom, bad, fem boder og trapperom. Det er i tillegg en integrert garasje med adkomst i første etasje.

Standard

Eldre enebolig fra 1956 med integrert garasje, boligen har tilbygg fra 1985 og 1995. De innvendige overflatene i boligen er av eldre standard og er å anse som et renoveringsobjekt, men boligen i seg selv er et flott utgangspunkt. Boligen går over tre etasjer med utleiedel i kjeller, kjelleretasjen inneholder soverom, stue/kjøkken, bad, gang, trapperom og fem boder. Hoveddelen er i første etasje og loft, og inneholder blant annet fire soverom, stue, spisestue og kjøkken. Det er i tillegg en integrert garasje med adkomst i første etasje.

Kjøkkenet i første etasje har innredning med glatte fronter og benjeplate av laminat. På vegg mellom benkeplate og overskap er det montert et platelag med flisstruktur. I innredningen er det avsatt plass til hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med utblåsning i pipe. Kjøkken i kjelleretasjen har innredning med vask. Komfyr av eldre modell og kjøleskap. Badet i første etasje har foliert takpanel og våtromstapet på veggene, på gulvet er det vinylbelegg. Rommet er innredet med baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for

vaskemaskin. Badet i kjelleretasjen har foliert takpanel og våtromstapet, på gulvet er det vinylbelegg. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Begge våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Radonmåling

Det er ikke gjort radonmåling i forbindelse med salget.

Energi

Oppvarming

Vedfyring, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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 1 600 000

Kommunale avgifter

Kr 28 269

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

Formuesverdi primær

Kr 603 174

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 412 695

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 80 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:

5530/45/80:

20.10.1958 - Dokumentnr: 401879 - Bestemmelse om gjerde

29.03.1978 - Dokumentnr: 1555 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

14.10.1982 - Dokumentnr: 6157 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

20.10.1958 - Dokumentnr: 401878 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:45 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 700952 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:45 Bnr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 839928 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:45 Bnr:80

20.10.1958 - Dokumentnr: 401878 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:45 Bnr:13

Bestemmelse om kloakkledning

16.01.1981 - Dokumentnr: 317 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:45 Bnr:13

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

26.05.1982 - Dokumentnr: 2816 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:45 Bnr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har ikke mottatt byggesøknader, tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del av boligen. Antagelig fordi bygget er såpass gammelt at plan- og bygningsloven ikke var gjeldende.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse og er regulert i reguleringsplanen Sandvika - Finn fjordbotn hvor det er avsatt 3m² til gangvei og 430m² til boliger.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen restriksjoner vedrørende utleie, og det er registrert to boenheter 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. 40.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 250

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.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

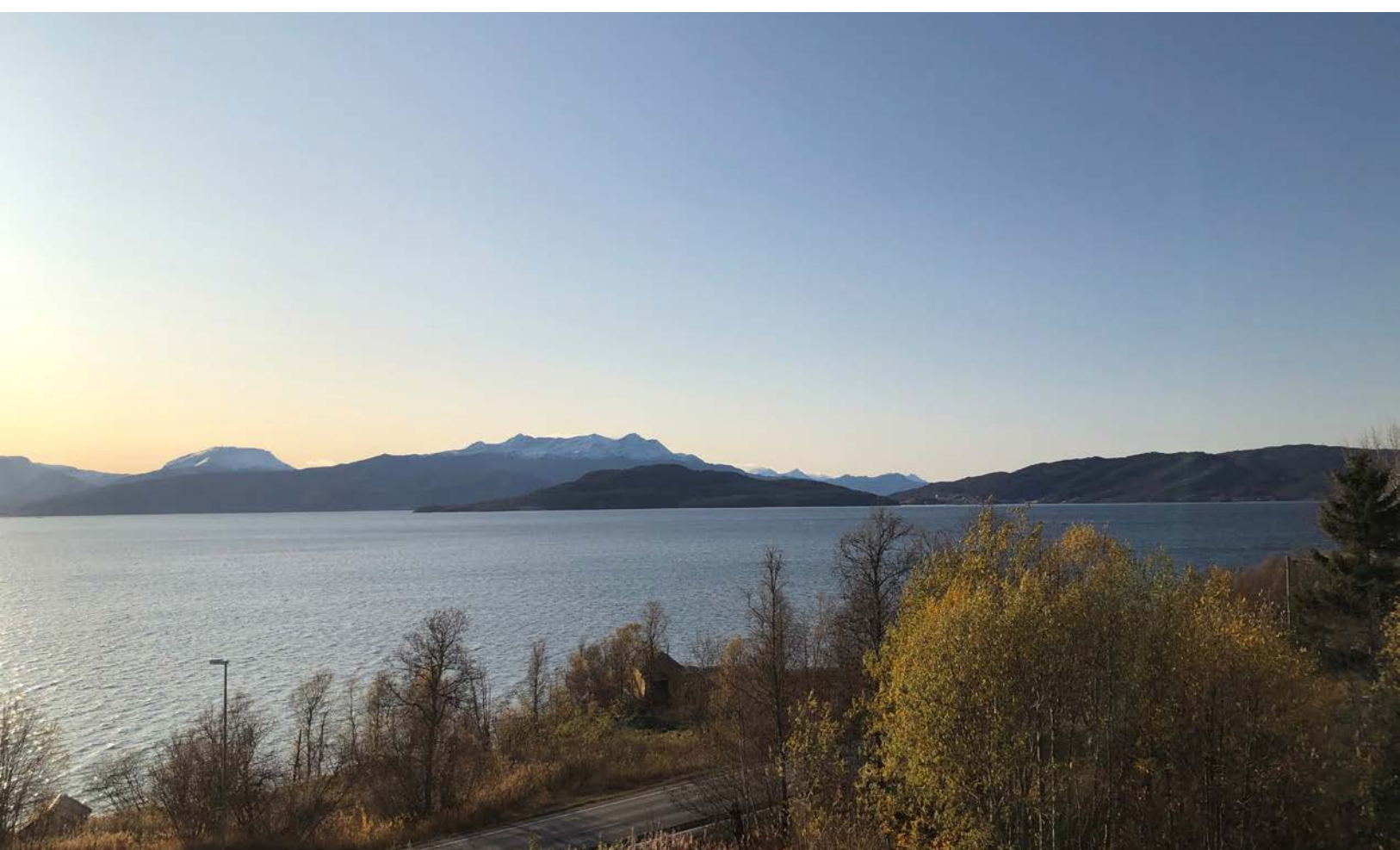
Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

26.06.2025







Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr: 45 Bnr: 80



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 490530

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025



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

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tørmremester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømrer, 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

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Formålet med analysen er å gi en objektiv og strukturert vurdering av boligens tekniske tilstand, slik at både kjøper og selger får et pålitelig beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Vurderingen er utført av en uavhengig bygningssakkyndig med relevant kompetanse og ansvarsforsikring, i tråd med kravene i gjeldende forskrift til avhendingslova.

Analysen omfatter visuell kontroll, enkle målinger og funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner. Tilstandsgrader er angitt i henhold til standardens kriterier, og eventuelle tiltakskostnader er estimert basert på statistiske data og erfaringstall. Rapporten gir ikke garanti for skjulte feil eller forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Forutsetninger

Egenerklæring fra eier: Det er innhentet egenerklæring fra eier, som gir informasjon om boligens historikk, kjente feil og mangler, utførte arbeider, samt eventuelle tvister eller offentlige pålegg.

Tilgjengelighet: Vurderingen er basert på det som var tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner, lukkede rom eller utilgjengelige områder er ikke vurdert.

Dokumentasjon: All tilgjengelig dokumentasjon, som byggetegninger, ferdigattester og tidligere rapporter, er gjennomgått der dette forelå. Manglende dokumentasjon er påpekt i rapporten.

Visuell og ikke-destruktiv metode: Undersøkelsene er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Det er ikke foretatt åpning av vegger, gulv eller tak, med mindre dette var forhåndsavtalt.

Standardens definisjoner og begreper: Begreper som "tiltak", "tilstandsgrad" og "normal levetid" er brukt i tråd med NS 3600 for å sikre enhetlig forståelse og vurdering.

Tiltakskostnader: Estimer for tiltakskostnader er angitt som veiledende og basert på gjennomsnittlige markedspriser. Faktiske kostnader kan variere.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig m/ utleie

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1

3 stk

Kjøkken - Kjeller

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad - Kjellerplan

Overflater - Himling

TG 2

39 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Himling

Bad - Hovedplan

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken - Hovedetasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Statikk (ved innredet loft)
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Kjøkken - Kjeller

Overflater - Gulv
Avløp og vannrør
Innredning

Bad - Kjellerplan

Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 3
25 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Forstøtningsmurer	25 000,-
Terrengforhold	25 000,-
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)	25 000,-

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur	300 000,-
----------	-----------

Drenering

Drenering og fuktsikring	300 000,-
--------------------------	-----------

Yttervegg

Konstruksjon	100 000,-
Kledning	100 000,-

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)	100 000,-
--	-----------

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	300 000,-
-----------------	-----------

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)	50 000,-

Bad - Hovedplan

Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	100 000,-

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget	5 000,-
--	---------

Kjøkken - Kjeller

Avtrekk	15 000,-
---------	----------

Bad - Kjellerplan

Overflater - Gulv	100 000,-
Overflater - Vegger	100 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)	100 000,-
Ventilasjon	25 000,-
Kontroll i tilliggende konstruksjoner	

Estimerte kostnader på TG3 2 270 000,-
TG IU
1 stk
Bad - Hovedplan

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen trenger umiddelbare tiltak på grunn av tilstanden beskrevet i rapporten. Vedlikehold og utbedringer vil være nødvendig snart for å sikre funksjonalitet og sikkerhet. For detaljer, se rapportens spesifikke avsnitt som gir en grundig gjennomgang av tilstanden til hver bygningsdel og anbefalte tiltak. Det er viktig å følge disse anbefalingene for å unngå forverring og opprettholde boligens verdi og beboelighet.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Bengt Arne Ludviksen

Rekvirert dato: 01.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Bengt Arne Ludviksen

Besiktigelsesdato: 15.05.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sandvikveien 133, 9300 Finnsnes

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr	Bnr
45	80

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bengt Arne Ludviksen
Maria Louisa Ludviksen

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen «Bergseth» fremstår som en ordinær grunneiendom uten spesielle heftelser eller restriksjoner. Den er registrert som tinglyst og ikke seksjonert, og det foreligger ingen festegrunn. Arealet er oppgitt til 433,4 m², med en ubetydelig historisk avvik på 0,2 m², noe som tyder på stabile eiendomsgrenser over tid.

Det er ingen indikasjoner på grunnforurensning, kulturminner eller andre forhold som kan begrense bruken av eiendommen. Videre er det ikke registrert krav om jordskifte eller grunnverv, og eiendommen er ikke berørt av midlertidige uføretiltak (MUF).

To adresser er knyttet til eiendommen, begge i Sandvikveien, 9300 Finnsnes, og tilhører samme grunnkrets, kirkesogn og valgkrets. Dette kan tyde på at eiendommen benyttes som bolig med flere boenheter.

Det står registrert én bygning på eiendommen – en enebolig med hybel eller sokkelleilighet – som er tatt i bruk. Det er også registrert et tilbygg, noe som kan indikere en utvidelse eller modernisering av boligen. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert og heller ikke fredet, noe som gir eieren større fleksibilitet ved eventuelle endringer eller utbygginger.

Samlet sett fremstår eiendommen som en veldefinert og regulær boligeiendom uten spesielle begrensninger, og med potensial for videre bruk som boligformål.

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	15.05.2025	Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Grunnboksutskrift	22.05.2025	Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner	22.05.2025	Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.

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.

Det er ikke gitt noen opplysninger om reparasjon, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende de siste fem årene.

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



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 (m²):

433

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Propcloud

Tomtebeskrivelse

Sandvikveien 133

Eiendommen ligger i et etablert boligområde langs Sandvikveien i Finnsnes, med direkte adkomst fra kommunal vei. Tomten er relativt liten og har en skrå topografi, med fjell i dagen i området.

Det er begrenset gressareal, og tomten har et avgrenset parkeringsområde med plass til én eller to biler, avhengig av utforming. Beliggenheten gir nærhet til både natur og sentrumsfunksjoner, samtidig som den skrånende tomten kan gi potensial for utsikt mot nærliggende områder.

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/ utleie

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1958	1985	Tilbygg i Øst
	1995	Tilbygg i Sør

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 m/ utleie

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje	87		16
Hovedetasje	91	16	21
Lofetasje	36		
Sum:	214	16	37
Sum BRA:	230		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Gang, stue/kjøkken, sov x 1, bad, bod x 5, trapperom
Hovedetasje	BRA-i: Vf, bad, sov, trapperom, kjøkken, spisestue, stue BRA-e: Garasje
Lofetasje	BRA-i: Trapperom, sov x 3

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.r.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig m/ utleie

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, noe som sikrer tilgang til drikkevann av god kvalitet og trygg bortledning av spillvann og overvann til kommunalt renseanlegg. Tomten har skrånende terreng, noe som har medført behov for terrengtilpasninger. For å sikre stabil og trygg adkomst til garasjen er det etablert en forstøtningsmur ved innkjørselen, som holder massene på plass og tilpasses terrengforholdene.

Vurdering / Avvik

TG 3

Forstøtningsmurer

Muren er høyere enn 0,5 meter, men mangler rekkverk eller gjerde. Muren har sprekker og heller utover.

Årsak / Konsekvens:

Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.

Sprekker og utadhell tyder på strukturell svekkelse, som kan føre til kollaps og alvorlige skader eller materielle ødeleggelser.

Risiko for at muren ikke lenger fungerer som tiltenkt, f.eks. ved å holde tilbake masser.

Anbefalt tiltak:

Montere rekkverk eller gjerde i henhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Gjennomføre en teknisk vurdering av muren for å avdekke årsak til sprekkdannelser og utadhell.

Reparere eller erstatte muren ved behov, inkludert eventuell forbedring av fundament og drenering for å hindre videre deformasjon.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Terrengforhold

Terrenget har motfall – fall inn mot bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Overflatevann kan ledes direkte mot grunnmur og sokkel, noe som øker risikoen for fuktskader og vanninntrengning.

Belastning på dreneringssystemet og fare for redusert funksjon over tid.

Potensiell skade på konstruksjonens bæreevne og innemiljø.

Anbefalt tiltak:

Justere terreng slik at det får fall bort fra bygningen (anbefalt minimum 1:50 de første 3 meterne).

Vurdere etablering av dreneringsrenner eller kantstein for å lede vann bort fra grunnmuren.

Kontrollere og eventuelt forbedre eksisterende dreneringssystem.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledningene for vann og avløp er av eldre dato, og det finnes ingen dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller brudd i ledningene, som kan føre til vannskader eller forurensning.

Vanskeligheter ved feilsøking, reparasjon eller tilkobling til offentlig nett uten kjente traseer og materialdata.

Potensielle kostnader og forsinkelser ved fremtidige arbeider på eiendommen.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre tilstandsvurdering, for eksempel med rørinspeksjon (kamera) og trykktesting.

Kartlegge ledningstraseer og materialer, og oppdatere dokumentasjon.

Vurdere utskifting av ledningene dersom de viser tegn til svekkelse eller ikke oppfyller dagens krav.

Estimert kostnad:

25 000,-

Bilder



Muren er høyere enn 0,5 meter, men mangler rekkverk eller gjerde. Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert.



Takrennene er tette, noe som fører til at vannet renner over og kan skade fasaden og grunnmuren.



Det er motfall (fall inn mot bygningen). Maksimale forhold for vann inn mot muren.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

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

Kjeller er utført med murverk av eldte type. Plasstøpt betong.

Vurdering / Avvik

TG 3

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

Grunnmur

Kapillærtransport av fukt – måling på innsiden indikerer fukt i nedre del av vegg.

Manglende terrengfall bort fra bygningen.

Sprekker i murkonstruksjon på innsiden under garasje.

Årsak / Konsekvens:

Vedvarende fukt i grunnmur kan føre til mugg- og råteskader, dårlig innemiljø og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende fall på terreng forverrer fuktproblematikken ved å lede vann mot bygningen.

Sprekker i mur kan indikere bevegelser i konstruksjonen og mulig svekkelse av bæreevne.

Anbefalt tiltak:

Forbedre terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen (minimum 1:50 fall anbefales).

Vurdere tiltak for å hindre kapillær oppsug, som fuktsperre eller drenering.

Utføre grundig tilstandsvurdering av murkonstruksjonen og utbedre sprekker med egnet reparasjonsmetode.

Kontrollere og eventuelt forbedre dreneringssystemet rundt bygget.

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Estimert kostnad:
300 000,-

Levetider

Fundamenter som er riktig konstruert og vedlikeholdt, kan også ha en levetid på 50-100 år eller mer.
En godt bygget grunnmur av betong kan ha en levetid på 50-100 år eller mer.

Bilder



Kapillærtransport av fukt. Måling innside indikerer fukt i nedre del av vegg.



Sprekker på murkonstruksjon innside under garasje.



Kapillærtransport av fukt. Måling innside indikerer fukt i nedre del av vegg.



Manglende terrengfall vegg fra bygningen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Overflatedrenering. Leder bort vann fra overflaten, som regnvann og smeltevann, ved hjelp av grøfter, dreneringsrenner eller fall på terrenget.

Det foreligger ingen kjent informasjon eller dokumentasjon om dreneringssystemet.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Dreneringen er av ukjent type og det finnes ingen dokumentasjon på oppgradering etter byggeår.

Fuktsikring er utilstrekkelig.

Fuktmåling viser forhøyede verdier i nedre del av vegger mot terreng.

Terrenget har motfall og gir maksimale forhold for vanninntrengning mot muren.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, som kan føre til mugg, råte og dårlig innemiljø.

Redusert levetid på bygningskonstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Potensielle problemer med inntrengning av vann ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre tilstandsvurdering av eksisterende drenering, inkludert eventuell kamerainspeksjon.

Etablere eller oppgradere dreneringssystemet i henhold til dagens krav.

Forbedre fuktsikring av grunnmur, for eksempel med grunnmursplater og fuktsperre.

Justere terreng for å sikre fall bort fra bygningen (minimum 1:50 anbefales).

Vurdere installasjon av drensrenner eller andre tiltak for å lede overflatevann bort fra muren.

Estimert kostnad:

300 000,-

Levetider

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen har vegger av ulike materialer. Betongvegger er støpt og ofte armert, og fungerer som bærende konstruksjon. Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning består av trestendere og har liggende trekledning. I tillegg er det murverk, pusset, som benyttes som yttervegg eller fasade.

Vurdering / Avvik

TG 3

Konstruksjon

Ingen eller utilstrekkelig lufting av veggkonstruksjonen.

Punktvis skader registrert, inkludert råte og fare for følgeskader inn i bygget.

Årsak / Konsekvens:

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som gir grobunn for mugg og råte.

Råteskader svekker bæreevnen og kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

Risiko for at fuktskader sprer seg til innvendige konstruksjoner og påvirker innneklimaet negativt.

Anbefalt tiltak:

Etablere eller forbedre lufting bak kledning i henhold til gjeldende byggetekniske krav.

Kartlegge og utbedre råteskader, inkludert utskifting av skadet materiale.

Kontrollere tilstøtende konstruksjoner for følgeskader og iverksette nødvendige tiltak.

Vurdere bruk av fuktsperre og bedre drenering for å redusere fuktbelastning på veggen.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 3

Kledning

Avflassing i maling.

Sprekker i bord og panel.

Råteskader på kledning.

Generelt dårlig vedlikeholdsnivå.

Årsak / Konsekvens:

Nedsatt beskyttelse mot vær og fukt, som kan føre til ytterligere nedbrytning av kledningen og underliggende konstruksjoner.

Råte og sprekker kan redusere bygningens levetid og føre til kostbare reparasjoner.

Estetisk forringelse og redusert verdi på eiendommen.

Anbefalt tiltak:

Skrape og male om overflater med avflassing, etter riktig forbehandling.

Skifte ut skadet og råteskadet kledning.

Kontrollere underliggende konstruksjon for fuktskader.

Etablere rutinemessig vedlikeholdsplan for inspeksjon og overflatebehandling.

Estimert kostnad:

100 000,-

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Råteskader på kledning.



Råteskader på kledning.



Råteskader på kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Boligen har vinduer, balkongdører og ytterdører fra ulike årstall. De fleste vinduene er med tolags isolerglass, som gir bedre varmeisolasjon. I kjelleren finnes det enkelte eldre vinduer med uisolert glass.

Vinduer er skiftet i flere omganger: 1981, 1995, 2015, 2016 og 2019.

Skyvedør til balkong ble skiftet i 1996.

Ytterdør ble skiftet i 2007.,

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Manglende klaring mellom sideomramming og beslag under vinduer og dører.
Slitasje og avskalling av maling på karmen og rammer.
Flere vinduer og dører er vanskelige å åpne og lukke.
Manglende pakning på ytterdør i kjeller – ikke tett.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og råte ved utilstrekkelig avrenning og tetting.
Redusert energieffektivitet og varmetap gjennom utettheter.
Forringet funksjonalitet og brukervennlighet.
Økt risiko for trekk, fuktskader og skadedyr i kjellerområdet.

Anbefalt tiltak:

Justere eller utbedre beslag og omramming for å sikre korrekt klaring og vannavrenning.
Skrape, grunne og male slitte overflater for å beskytte treverket.
Justere eller reparere hengsler og beslag for å sikre god funksjon.
Montere ny pakning på ytterdør i kjeller for å sikre tetthet og redusere varmetap.

Bilder



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Boligen har to verandaer med ulik plassering og tilgang:

Hovedveranda med utgang fra stue i hovedetasjen. Denne fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet og gir gode sol- og utsiktsforhold.

Nedre veranda foran kjelleretasjen, med adkomst via trapp fra terreng. Denne gir ekstra uteplass og mulighet for skjermet opphold.

Vurdering / Avvik

TG 3

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bortledning av vann under veranda er ikke tilfredsstillende.

Konstruksjonen har omfattende skjevheter.

Store synlige skader i bærekonstruksjonen.

Konstruksjonen er ikke tilfredsstillende festet.

Fare for at konstruksjonen kan falle ned.

Fundamenteringen er ikke tilfredsstillende.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader på underliggende konstruksjoner og fasade.

Skjevheter og skader i bærekonstruksjonen svekker stabilitet og bæreevne.

Fare for personskade ved sammenbrudd eller fallende deler.

Konstruksjonen kan være i strid med gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter.

Anbefalt tiltak:

Etablere tilfredsstillende vannavrenning under verandaen for å hindre fuktskader.

Gjennomføre grundig teknisk vurdering av bærekonstruksjonen.

Utbedre eller erstatte skadde og ustabile deler av konstruksjonen.

Sikre korrekt innfesting og forankring i henhold til gjeldende standarder.

Forsterke eller etablere ny fundamentering for å sikre stabilitet og bæreevne.

Sperre av området inntil nødvendige tiltak er gjennomført, dersom det er fare for sammenbrudd.

Estimert kostnad:

100 000,-

Bilder



Store synlige skader i bærekonstruksjonen.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har et saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Dette er en tradisjonell og funksjonell takkonstruksjon som gir god avrenning for nedbør og egner seg godt for norske klimaforhold.

Vurdering / Avvik

TG 3

Takkonstruksjon

Mindre svai/svanker i takkonstruksjonen.
Spor etter oppspist fugl.
Eldre svertesopp og misfarging på undertak.
Fuktskjolder og misfarging på underside av taktro.
Ingen ventiler av takkonstruksjonen.
Takkonstruksjonen er ikke isolert.
Manglende dampsperrsjikt i himling mellom varmt og kaldt rom.

Årsak / Konsekvens:

Svai i takkonstruksjonen kan indikere svakheter i bæreevne eller fuktpåvirkning over tid.
Skadedyr (fugl) kan ha forårsaket skade på isolasjon og konstruksjon.
Svertesopp og fuktskjolder tyder på fuktproblemer, som kan føre til råtne og redusert levetid.
Manglende ventilasjon og dampsperre gir risiko for kondens, fuktskader og dårlig innneklima.
Uisolert takkonstruksjon gir varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre grundig inspeksjon av takkonstruksjonen for å vurdere behov for forsterkning.
Fjerne spor etter skadedyr og sikre åpninger mot ny inntrenging.
Rengjøre og eventuelt skifte ut skadet undertak og taktro.
Etablere tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen (f.eks. luftespalter eller ventiler).

Etterisolere takkonstruksjonen og etablere dampspærresjikt mellom varme og kalde soner.

Vurdere helhetlig oppgradering av takkonstruksjonen ved omfattende skader.

Estimert kostnad:

300 000,-

Bilder



Spor etter oppspist fugl.
Ingen ventilering av takkonstruksjonen.



Takkonstruksjonen er ikke isolert.
Manglende dampspærresjikt i himling mellom varmt og kaldt rom.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Yttertaket har pipegjennomføring og gjennomføring for avtrekk fra badet i hovedetasjen. Takene er tekket med to ulike materialer: shingel og stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Utette gjennomføringer.

Mose på taktekkning.

Skade og manglende vedlikehold på vindskier/stormbord.

Vedlikeholdsnivå generelt ikke tilfredsstillende.

Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.

Løs taktekkning i skjøter.

Årsak / Konsekvens:

Fare for vanninntrengning som kan føre til fuktskader i takkonstruksjon og underliggende bygningsdeler.

Mose holder på fukt og kan forringe taktekkningen over tid.

Skadde og dårlig vedlikeholdte vindskier/stormbord kan føre til råte og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger.

Løse skjøter og svake overganger kan føre til lekkasjer og skade ved sterk vind eller nedbør.

Anbefalt tiltak:

Tette og sikre alle gjennomføringer i taket.

TG 2

Fjerne mose og vurdere overflatebehandling for å hindre ny vekst.
Reparere eller skifte ut skadde vindskier/stormbord og male for å beskytte treverket.

Forbedre innfestinger og sikre skjøter og overganger i takteking.

Etablere regelmessig vedlikeholdsplan for inspeksjon og utbedring av taket.

Utstyr på tak

Takstige mangler vannfaste skruefester egnet for utendørs bruk.

Det er ikke sikker tilgang til tak – mangler takstige på glatt tak for å komme til hovedtak.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for ulykker ved adkomst til tak, spesielt ved arbeid på pipe, antenner eller andre installasjoner.

Manglende eller feilmontert takstige kan føre til skade på takteking og redusert sikkerhet for arbeidere.

Brudd på krav til sikker adkomst og fallsikring ved arbeid i høyden.

Anbefalt tiltak:

Montere takstige med vannfaste og korrosjonsbestandige skruefester som er godkjent for utendørs bruk.

Etablere sikker adkomst til hovedtak, inkludert godkjent takstige på glatt tak.

Kontrollere at alt taksikringsutstyr er i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 2

Skorsteiner over tak

Skorsteinens munning ligger lavere enn 0,8 meter over takets høyeste punkt ved skorsteinen.

Manglende pipehette.

Årsak / Konsekvens:

For lav skorstein kan gi dårlig trekk og økt risiko for røyknedslag, spesielt ved ugunstige vindforhold.

Manglende pipehette gir økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og tilstopping av skorsteinen.

Redusert funksjon og levetid på skorsteinen, samt potensiell brannfare.

Anbefalt tiltak:

Forlenge skorsteinen slik at den tilfredsstiller krav om minimum 0,8 meter over møne eller høyeste punkt innen 3 meter horisontalt.

Montere godkjent pipehette for å beskytte mot nedbør, løv og fugler.

Kontrollere skorsteinens tilstand og funksjon, og utføre nødvendig vedlikehold.

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.



Manglende pipehette.



Takstige mangler vannfaste skruefester egnet for utendørs bruk.



Løs takteking i skjøter.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål og plast.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Det mangler takrenne på en mindre del av takflaten.

Takrenner er ikke rengjort – fulle av løv og sand.

Deformert nedløp.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig bortledning av regnvann kan føre til vannsprut mot fasade og grunnmur, med risiko for fuktskader.

Tette eller deformerte renner og nedløp kan føre til overrenning og isdannelse vinterstid.

Økt belastning på dreneringssystem og fare for vanninntrengning i bygningskroppen.

Redusert levetid på tak- og fasadekonstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre takrenner og nedløp for å sikre fri vannpassasje.

Erstatte eller reparere deformerte nedløp.

Montere manglende takrenne for å sikre fullstendig vannoppsamling.

Vurdere utskifting av eldre renner og nedløp dersom materialtilstand tilsier det.

Etablere rutinemessig vedlikehold for å forhindre tilstopping og skader.

TG 2

Beslag

Manglende beslagdeler i tilknytning til renner og nedløp.

Dårlige eller uegnede løsninger for tilkobling og tetting.

Skadet nedløp med klemskade.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan trenge inn bak kledning eller i overganger, noe som øker risikoen for fuktskader og råte.

Dårlig tilpassede eller manglende beslag reduserer funksjonaliteten til takavvanningssystemet.

Klemskade på nedløp kan hindre vannavrenning og føre til overrenning, isdannelse og vannsprut mot fasade og grunnmur.

Økt vedlikeholdsbehov og fare for følgeskader på bygget.

Anbefalt tiltak:

Montere komplette og korrekt tilpassede beslag i alle overganger og tilkoblinger.

Erstatte eller utbedre skadde beslag og nedløp, inkludert klemskader.

Kontrollere hele takavvanningssystemet for å sikre tett og funksjonell løsning.

Etablere rutiner for jevnlig inspeksjon og vedlikehold av beslag, renner og nedløp.

Bilder



Dårlige eller uegnede løsninger for tilkobling og tetting.



Dårlige eller uegnede løsninger for tilkobling og tetting.



Dårlige eller uegnede løsninger for tilkobling og tetting.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, konstruert med murvegger, støpt gulv og tak. Innvendig er det foret ut på veggene, og gulvene i stue, kjøkken og soverom er oppforet. Det finnes både delvis innredede og helt uinnredede rom i denne delen av boligen.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Ubehandlet betonggulv med synlige fuktskader.
Punktskader på overflaten.
Slitasje, misfarging og aldringstegn på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskader kan føre til muggvekst, dårlig innemiljø og forringelse av bygningsmaterialer.

TG 3

Punktskader og slitasje reduserer gulvets funksjon og kan gi ujevnheter som påvirker bruk og sikkerhet.

Misfarging og aldring gir et dårlig estetisk inntrykk og kan indikere underliggende fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Vurdere eventuelt tiltak for å redusere fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsperre.

Reparere punktskader og vurdere overflatebehandling (f.eks. epoxy, maling eller belegg) for å beskytte gulvet.

Etablere vedlikeholdsplan og overvåke fuktforhold i kjelleren over tid.

Estimert kostnad:

100 000,-

Overflater - Vegger

Veggene viser tegn på slitasje, misfarging og aldring.

Store fuktskader.

Forekomst av svertesopp.

Sprekker i mur.

Årsak / Konsekvens:

Slitasje og misfarging reduserer det estetiske inntrykket og kan indikere underliggende fuktproblemer.

Fuktskader og svertesopp kan føre til dårlig innemiljø, helseplager og videre nedbrytning av materialer.

Sprekker i mur kan svekke konstruksjonen og gi økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning.

Anbefalt tiltak:

Kartlegge årsak til fuktskader og soppvekst, og utbedre kilder til fukt (f.eks. drenering, ventilasjon).

Fjerne svertesopp med egnet rengjøringsmiddel og sikre god uttørring.

Reparere sprekker i mur med egnet mørtel eller tettemasse.

Overflatebehandle veggene med fuktilpasset maling eller puss etter utbedring.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2

Overflater - Himling

Himlinger har tegn på slitasje, misfarging og andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse av rommets inntrykk.

Misfarging og slitasje kan indikere underliggende fuktproblemer eller ventilasjonsmangler.

Potensiell nedbrytning av materialer over tid, som kan føre til løs puss, flassing eller svekket bæreevne i enkelte himlingstyper.

Anbefalt tiltak:

Undersøke årsak til misfarging og slitasje, spesielt med tanke på fukt eller ventilasjonsforhold.

Rengjøre, reparere eller overflatebehandle himlingen etter behov (f.eks. maling, puss eller utskifting av plater).

Vurdere oppgradering av ventilasjon eller fuktsikring dersom det er underliggende årsaker til skadene.

TG 3

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i stue og bad i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort for brukere av rommene.

Økt risiko for fukt- og muggproblemer, spesielt på bad, grunnet manglende luftutskifting.

Kan føre til kondens på kalde flater og skade på bygningsmaterialer over tid.

Ikke i samsvar med krav til ventilasjon i oppholdsrom og våtrom.

Anbefalt tiltak:

Etablere eller forbedre tilluftsløsninger, for eksempel gjennom ventiler i yttervegg eller vindu.

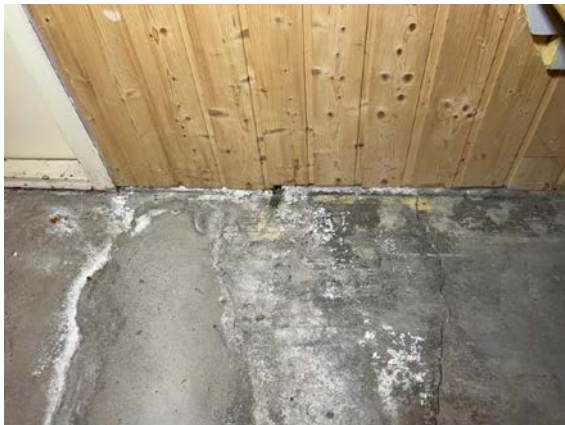
Sørge for balansert ventilasjon med tilstrekkelig avtrekk og tilluft i henhold til gjeldende forskrifter.

Vurdere mekanisk ventilasjon eller avfukter ved vedvarende fuktproblemer i kjellerrom.

Estimert kostnad:

50 000,-

Bilder



Ubehandlet betonggulv med synlige fuktskader.



Store fuktskader.



Store fuktskader.



Store fuktskader.

Bad Hovedplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har foliert takpanel og våtromstapet på veggene. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Rommet er innredet med badeinnredning som inkluderer servant og oppbevaringsplass, samt et gulvmontert toalett med synlig sisterner. Det er dusjhjørne og plass til vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Våtrom har ikke fall til sluk.

Hulrom bak overgang mellom vinylgulv og våtromstapet på vegg.

Årsak / Konsekvens:

Manglende fall til sluk kan føre til vannopphopning og økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Hulrom i overgang mellom gulv og vegg kan samle fukt og føre til mugg, råte og dårlig lukt.

Avvikene kan medføre at våtrommet ikke oppfyller krav i henhold til våtromsnormen og TEK17.

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 3

Overflater - Vegger

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Fuktskader påvist på baderomsplater i dusjsone.

Mindre skader på overflater, som sprekker og løs tapet.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskader i dusjsone kan føre til muggvekst, råte og skade på underliggende konstruksjoner.

Skader på overflater reduserer tettheten og øker risikoen for vanninntrengning.

TG 2

Aldrende materialer kan ha redusert motstandsdyktighet mot fukt og slitasje, og oppfyller kanskje ikke dagens krav til våtrom.

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

100 000,-

Overflater - Himling

Fuktskader på himling over dusjonen.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for mugg- og soppvekst, som kan påvirke inneklima og helse.

Skade på overflatematerialer og underliggende konstruksjon, som kan føre til nedbrytning over tid.

Estetisk forringelse og mulig luktproblematikk.

Anbefalt tiltak:

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

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Fullt utslag på fuktindikator i baderomsplater i dusjonen.

Ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør – vann ledes ikke mot sluk.

Gjennomføringer i våtsone på vegg og gulv er ikke korrekt utført.

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Årsak / Konsekvens:

Høy fuktbelastning i dusjonen kan føre til mugg, råte og skade på underliggende konstruksjoner.

Manglende lekkasjesikring ved dør kan føre til vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Feil utførte gjennomføringer i våtsone øker risikoen for lekkasjer og brudd på våtromsnormen.

Aldrende materialer og løsninger kan ha redusert funksjon og levetid.

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2

Avløp og vannrør

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk.

Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Ventilasjon

Manglende gjennomstrømning av luft på våtrom.
Manglende mekanisk avtrekk – kun installert lufteventil.

Årsak / Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon fører til opphopning av fukt, som kan gi muggvekst, dårlig inneklima og skade på bygningsmaterialer. Økt risiko for kondens, spesielt i dusjonen, som kan føre til fuktskader på vegger, himling og inventar. Ikke i samsvar med krav til ventilasjon i våtrom etter gjeldende forskrifter (TEK17).

Anbefalt tiltak:

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

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Porselenvask viser tegn til slitasje utover normalen.

Årsak / Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og brukervennlighet. Økt risiko for sprekker, lekkasje eller skader ved videre bruk. Kan indikere behov for generell oppgradering av sanitærutstyr.

Anbefalt tiltak:

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

TG IU

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

100 000,-

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Bad Kjellerplan

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har foliert takpanel og våtromstapet fra rundt 1980–1990. Vinylbelegg på gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett med synlig sistene og en badeinnredning med servant og oppbevaringsplass. Det er også plass til vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Påvist hulrom bak keramiske fliser.
Manglende fall mot sluk på våtromsgulv.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannansamling og lekkasjer.
Redusert levetid på gulv og underliggende konstruksjon.
Fare for mugg og fuktskader.

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 3

Overflater - Vegger

Oppsprekking av veggflate ved vindu.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse av overflaten.
Potensiell redusert tetthet mot luft og fuktighet.
Risiko for videre skader i veggstrukturen.

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.
Det er målt med fuktindikator. Full utslag på fukt.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.
Levetid passert.
Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.
Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader og lekkasjer.
Mulig muggdannelse som kan påvirke innneklima og helse.
Redusert levetid for bygningsmaterialer.
Potensielt kostbare reparasjoner.
Risiko for at våtrommet ikke oppfyller krav i henhold til våtromsnormen og TEK17.

TG 2

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

100 000,-

Avløp og vannrør

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk.

Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

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

TG 3

Ventilasjon

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Det mangler avtrekk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktopphopning og kondens.

Mulig mugg- og soppdannelse som kan påvirke inneklima og helse.

Redusert levetid for bygningsmaterialer.

Økt risiko for dårlig lukt og dårlig luftkvalitet.

Anbefalt tiltak:

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

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning har større skader/ slitasje.

Det er registrert kondens på sisterner

Årsak / Konsekvens:

Økt kostnad ved reparasjon eller utskifting av innredning.

Kan påvirke inntrykk og estetikk negativt.

Kan føre til forkortet levetid på sanitærutstyr og innredning.

Anbefalt tiltak:

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

TG 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

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

Bilder



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført..



Gjennomføringer i våtsone gulv er ikke korrekt utført.



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.



Kondens på sisterner.



Skade på innredning.



Gjennomføringer i våtsone vegg er ikke korrekt utført.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er et generelt punkt i en boligtilstandsrapport. Det dekker tilstanden til vegger, gulv og tak i rom som ellers ikke er omtalt i rapporten spesielt, og gir en helhetlig vurdering av boligens innvendige tilstand. Dette inkluderer vurdering av slitasje, skader og behov for vedlikehold.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Årsak / Konsekvens:

Skadene kan påvirke estetikk, funksjonalitet og føre til videre forringelse eller fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Reparasjon gjennom sparkling, maling eller utskifting. Vurdere skadeomfang og forebygge fremtidig slitasje med regelmessig vedlikehold.

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

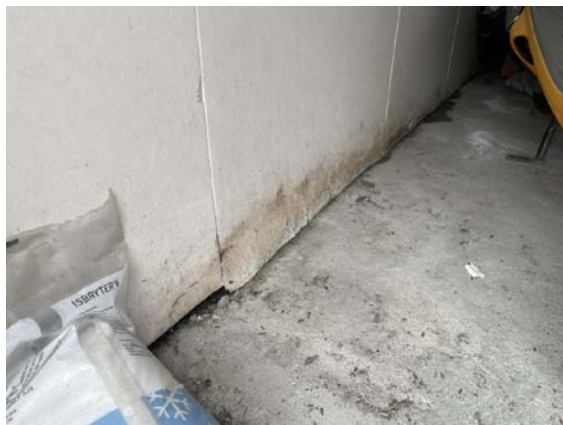
Telefon: 48104936



Bilder



Skader på overflaten.



Skader på overflaten.



Skader på overflaten.



Flekker på overflaten.



Skader på overflaten.

Kjøkken Hovedetasje

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Dette kjøkkenet har komfyr med keramisk platetopp og et romslig kjøleskap. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplatene er laget av laminat. Det er installert en dobbel oppvaskkum med ett-greps kran, og mellom benk og overskap er det montert et platelag med flisstruktur. Plass er avsatt til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilatoren er integrert i overskapet med utblåsning i pipen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Flekker på gulvoverflaten.

Årsak / Konsekvens:

Flekker på gulvoverflaten kan påvirke estetikk og gi et uryddig inntrykk. Ved langvarig tilsmussing kan det også føre til misfarging eller skade på materialet.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring med egnede midler avhengig av gulvtype. Ved permanente flekker kan overflatebehandling eller utskifting vurderes for å gjenopprette utseendet.

TG 2

Overflater - Vegger

Generell slitasje
Luftlommer tapet
Flekker tapet
Synlige spor etter tildekking av eldre skader

Årsak / Konsekvens:

Slitasje kan gi et ujevnt og lite estetisk utseende.
Luftlommer kan føre til videre tapetløsning og redusert finish.
Flekker kan gi misfarging og påvirke veggoverflatens estetikk.
Synlige spor etter eldre skader kan gi inntrykk av dårlig utført reparasjon.

TG 2

Anbefalt tiltak:

Regelmessig rengjøring og vedlikehold med oppfriskning av maling eller tapet.

Forsiktig punktering av luftlommer og tapetlegging ved behov.

Rengjøring av flekker med egnet metode eller vurdering av maling/utskifting.

Bedre finish med jevn sparkling og maling for å skjule tidligere reparasjoner.

Overflater - Himling

Skitten overflate på himling.

Flekker på himling.

Årsak / Konsekvens:

Kan gi et uestetisk og lite vedlikeholdt inntrykk.

Flekker kan indikere fuktproblemer eller annen skade.

Kan påvirke innneklimaet ved opphopning av støv eller smuss.

Anbefalt tiltak:

Rengjøring med egnede produkter tilpasset overflatematerialet.

Vurdere maling eller annen behandling for å fjerne flekker.

Undersøke om flekker skyldes fukt eller andre underliggende årsaker og utbedre ved behov.

TG 2

Avløp og vannrør

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk.

Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Utføre inspeksjon av rørene for å vurdere tilstand og eventuelle tegn på skade.

Vurdere utskifting av eldre rør for å forebygge fremtidige problemer.

Dokumentere røranleggets tilstand og oppdatere informasjon for fremtidig vedlikehold.

TG 2

Avtrekk

Filteret i avtrekket er skittent.

Ingen forsert ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Redusert luftgjennomstrømning kan føre til dårlig lukt og dårlig innneklima.

Opphopning av fett og smuss i filteret kan øke brannrisiko.

Manglende forsert ventilasjon kan påvirke effektiviteten av luftutskifting, noe som kan føre til kondens og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre eller bytte filteret regelmessig for å opprettholde optimal funksjon.

Vurdere installasjon av mekanisk forsert ventilasjon for bedre luftutskifting.

Sikre at ventilasjonssystemet fungerer i henhold til anbefalte krav og standarder.

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Årsak / Konsekvens:

Mulig redusert funksjonalitet sammenlignet med moderne løsninger.
Kan være mindre energieffektiv eller lite tilpasset dagens behov.

Anbefalt tiltak:

Utføre regelmessig inspeksjon av bevegelige deler, som skuffer og hengsler, for å sikre god funksjon.
Vurdere oppgradering av enkelte komponenter for økt brukervennlighet og holdbarhet.
Planlegge eventuell utskifting basert på vedlikeholdsbehov og framtidige krav til funksjonalitet.

Bilder



Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Flekker på overflaten.

Kjøkken Kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har en eldre innredning med vask, som gir et klassisk preg. Komfyren er av eldre modell med keramisk topp, og det finnes et kjøleskap for matoppbevaring.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Skader på gulvoverflaten.
Flekker på gulvoverflaten.

Årsak / Konsekvens:

Skader kan føre til ujevnheter, redusert levetid på gulvet og potensielle sikkerhetsrisikoer.

Flekker kan gi et uryddig inntrykk og kan være vanskelige å fjerne, avhengig av materialet.

Anbefalt tiltak:

Reparere skader med passende metode.

Utføre grundig rengjøring med egnede midler for å fjerne flekker og bevare gulvets utseende.

Vurdere forebyggende tiltak som regelmessig vedlikehold, utskifting og beskyttende behandling av overflaten.

TG 1

Overflater - Vegger

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

TG 1

Overflater - Himling

Bygningsdelen har mindre avvik eller normal slitasje og har ikke behov for tiltak nå.

TG 2

Avløp og vannrør

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping grunnet alder og slitasje på rørene.
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand, utførelse og materialbruk.
Potensielle utfordringer ved fremtidig vedlikehold, rehabilitering eller forsikringssaker.

Anbefalt tiltak:

Utføre inspeksjon av rørene for å vurdere tilstand og eventuelle tegn på skade.
Vurdere utskifting av eldre rør for å forebygge fremtidige problemer.
Dokumentere røranleggets tilstand og oppdatere informasjon for fremtidig vedlikehold.

TG 3

Avtrekk

Manglende avtrekk på kjøkkenet.
Kjøkkenavtrekk er blokkert.
Ingen forsert ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og opphopning av lukt, damp og fettpartikler i rommet.
Økt risiko for kondens, fuktskader og muggvekst.
Ineffektiv luftutskifting kan føre til ubehagelig innneklima og helseplager.

Anbefalt tiltak:

Undersøke årsaken til blokkeringen og fjerne eventuelle hindringer i avtrekket.
Vurdere reparasjon eller utskifting av avtrekkssystemet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Implementere mekanisk forsert ventilasjon for å oppnå tilstrekkelig luftutskifting.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 2

Innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Årsak / Konsekvens:

Mulig redusert funksjonalitet sammenlignet med moderne løsninger.
Kan være mindre energieffektiv eller lite tilpasset dagens behov.

Anbefalt tiltak:

Utføre regelmessig inspeksjon av bevegelige deler, som skuffer og hengsler, for å sikre god funksjon.

Vurdere oppgradering av enkelte komponenter for økt brukervennlighet og holdbarhet.

Planlegge eventuell utskifting basert på vedlikeholdsbehov og framtidige krav til funksjonalitet.

Bilder



Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.



Skader på overflaten.
Flekker på overflaten.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren, hovedetasje og loft er av bjelkelag. Bjelkelaget består av horisontale bjelker som er plassert med jevne mellomrom. Bjelkelaget er av tre. Det er etablert gulv på grunn, også kjent som et betonggulv på bakken. En konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå etter en gitt beskrivelse.

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller

Totalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på over 30 mm.

Lokalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor 2 meter.

Store nivåforskjeller mellom enkelte rom.

Sprekker og glipe mellom gulv og gulvlist.

Årsak / Konsekvens:

Kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Risiko for ytterligere setninger og strukturelle utfordringer over tid.

Kan indikere underliggende problemer med bæring eller konstruksjon som bør undersøkes nærmere.

Anbefalt tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Som et isolert tiltak vil det sjelden være økonomisk fornuftig på kort sikt i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2

Gulv på grunn

Totalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.
Lokalt planhetsavvik med målt høydeforskjell på mellom 0-10 mm innenfor 2 meter.

Store nivåforskjeller mellom enkelte rom.

Glipe mellom gulv og gulvlist.

Årsak / Konsekvens:

Ujevnheter i gulvet kan påvirke brukervennlighet og komfort.

Store nivåforskjeller kan skape utfordringer ved møblering og installasjon av nye gulvbelegg.

Glipe mellom gulv og gulvlist kan indikere bevegelse i konstruksjonen.

Risiko for ytterligere setninger eller ustabilitet over tid.

Anbefalt tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Som et isolert tiltak vil det sjelden være økonomisk fornuftig på kort sikt i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Boligen har enkle og funksjonell trappeløsninger. Fra kjeller til hovedetasjen går en rett, enkel trapp, som sikrer adkomst mellom etasjene. Fra hovedplan til loftetasjen er det en 90-graders L-trapp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Manglende rekkverk.

For smal trapp.

Manglende håndlister på vegg.

Ujevn stigning.

Årsak / Konsekvens:

Redusert sikkerhet, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Økt risiko for fall og skader.

Ujevn stigning kan føre til snubling og ubehag ved bruk.

Smal trapp kan begrense brukervennlighet og tilgjengelighet.

Anbefalt tiltak:

Installere rekkverk for bedre støtte og sikkerhet.

Vurdere om trappen kan utvides for økt brukervennlighet.

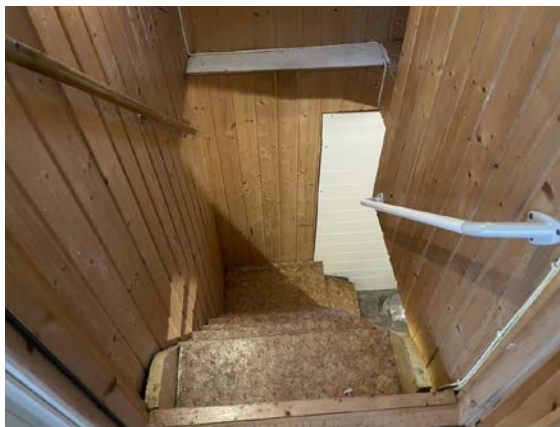
Montere håndlister på veggen for ekstra støtte ved bruk.

Utbedre ujevn stigning for å skape en tryggere og mer komfortabel trapp.

Bilder



Trapp fra hovedetasje til loft.



Trapp fra hovedetasje til kjelleretasje.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

I hovedetasjen er det montert et ildsted. Ildstedet er tilkoblet en eldre teglpipe

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Ildstedets avstand til brannmur er under 100mm fra ildstedet. Brannmurkonstruksjon har ingen dokumentasjon. Tykkelse kan ikke verifiseres.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for varmebelastning på nærliggende materialer, noe som kan føre til brannfare.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om konstruksjonen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Ukjent tykkelse på brannmuren kan påvirke dens evne til å motstå varme og beskytte omkringliggende strukturer.

Anbefalt tiltak:

Vurdere å øke avstanden mellom ildstedet og brannmuren i henhold til gjeldende krav.

Innhente vurdering fra fagpersoner for å avklare om eksisterende brannmur oppfyller sikkerhetsstandarder.

Dersom tykkelsen ikke kan verifiseres, vurdere tiltak som forsterkning eller utskifting av brannmuren for å sikre tilstrekkelig brannsikring.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Fuktighet og større skader på teglpipe registrert i kjeller.

Feieluke er rustet fast.

Teglpipe har ikke 4 synlige overflater. Manglende kontroll av evt. riss/ skader.

Teglpipe i mørkeloft viser fuktskjolder og synlige forsøk på å tette konstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og materialsvikt.

Fastlåst feieluke kan hindre inspeksjon og vedlikehold.

Ukjent tilstand på skjulte flater kan skjule strukturelle problemer.

Vedvarende fuktproblemer kan svekke pipens holdbarhet.

Anbefalt tiltak:

Installere pipehette for å beskytte mot fukt.

Utbedre eller bytte feieluke for inspeksjonsmulighet.

Foreta kontroll av skjulte flater for riss og skader.

Vurdere rehabilitering av pipen ved gjentatte fuktproblemer.

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er ferdig innredet og fra byggeår. Når du kommer opp trappen, finner du et trapperom som gir tilgang til 3 stk. soverom.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten har tydelige tegn på slitasje. Misfarging og andre aldringstegn er synlige.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse kan påvirke rommets helhetsinntrykk.

TG 2

Slitasje kan føre til redusert funksjonalitet og komfort.
Langvarig nedbrytning kan øke behovet for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Utføre grundig rengjøring og vedlikehold for å minimere aldringstegn.
Vurdere overflatebehandling som sliping, lakkering eller ny overdekning.
Langsiktig planlegging av eventuell utskifting dersom slitasjen er omfattende.

Overflater - Vegger

Veggoverflater har tydelige tegn på slitasje.
Misfarging og andre aldringstegn er synlige.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse kan påvirke rommets helhetsinntrykk.
Slitasje kan føre til svekket overflatestruktur og behov for reparasjon.
Langvarig nedbrytning kan kreve omfattende vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre og vedlikeholde overflater for å redusere aldringstegn.
Vurdere maling eller annen overflatebehandling for å forbedre utseendet.
Langsiktig planlegging av eventuell utskifting ved omfattende skader.

TG 2

Overflater - Himling

Himlingsoverflaten har tydelige tegn på slitasje.
Misfarging og andre aldringstegn er synlige.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse kan påvirke rommets helhetsinntrykk.
Slitasje kan føre til svekket overflatestruktur og behov for reparasjon.
Langvarig nedbrytning kan kreve omfattende vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Rengjøre og vedlikeholde overflaten for å redusere aldringstegn.
Vurdere maling eller annen overflatebehandling for å forbedre utseendet.
Langsiktig planlegging av eventuell utskifting ved omfattende skader.

TG 3

Konstruksjonsoppbygging

Himling er ikke isolert.
Manglende ventilerings av yttertak.

Årsak / Konsekvens:

Kan føre til varmetap om vinteren og høye temperaturer om sommeren.
Økt risiko for kondens, fuktskader og mulig muggvekst.
Dårlig inneklima og redusert energieffektivitet.

Anbefalt tiltak:

Etterisolere himlingen for bedre temperaturregulering.
Sikre god ventilasjon av yttertaket for å redusere risiko for fuktproblemer.
Vurdere helhetlig forbedring av loftets oppbygging for optimal funksjon.

Kommentar til estimert kostnad:

Denne kostnaden ligger under takkonstruksjon.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)

Ingen dokumentasjon på statikk foreligger.
Konstruksjonen er lukket, noe som gjør statikk vanskelig å vurdere.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent bæreevne kan medføre usikkerhet rundt konstruksjonens stabilitet.

TG 2

Manglende dokumentasjon kan gjøre fremtidige endringer eller reparasjoner mer krevende.
Potensiell risiko for skjulte feil eller svakheter i bærekonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Vurdere teknisk inspeksjon eller strukturanalyse av bygget.
Innhente ekspertvurdering for å avdekke eventuelle svakheter i statikken.
Dokumentere tilgjengelig informasjon for å lette fremtidig vedlikehold eller endringer.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Kun ventiler i yttervegg på rom med varig opphold.

Årsak / Konsekvens:

Begrenset luftutskifting kan føre til dårlig innneklima.
Økt risiko for kondens, fuktproblemer og muggvekst.
Manglende ventilasjon kan påvirke temperaturregulering og energieffektivitet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere behovet for ekstra ventilasjon, som takventiler eller mekanisk avtrekk.
Overvåke fuktighet og luftkvalitet for å identifisere eventuelle problemer.
Eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen for bedre luftgjennomstrømning.

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

For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter. Takhøyde stue hoveplan målt til 2367mm. Takhøyde kjellerdel som ikke benyttes til oppholdsrom er målt til 1842mm og er ikke måleverdig areal. Takhøyde loftsplan er målt til 2246mm.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Kravet til radon gjelder ikke denne boligen. Kom først i TEK10.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Krav om radon ble innført i TEK17, men boligen har ingen dokumenterte målinger.

Ingen opplysninger om radonsperre.

Ingen radonmålinger er utført for utleiedel.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent radonnivå kan innebære helserisiko, spesielt ved langvarig eksponering.

Manglende radonsperre kan føre til økt radongjennomtrengning fra grunnen.

Utleiedel kan ha forhøyede radonverdier uten at dette er avdekket.

Anbefalt tiltak:

Utføre radonmålinger for å kartlegge nivåer i boligen, inkludert utleiedel.

Vurdere installasjon av radonsperre ved behov for risikoreducerende tiltak.

Eventuelt implementere ventilasjonstiltak for å redusere radonnivået dersom høye verdier registreres.

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 ikke ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken. Luft til luft varmepumpe.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Termisk isolasjon og kondensisolasjon av vannrør i kjeller er ikke tilfredsstillende.
Eldre installasjoner.
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Mangelfull isolasjon kan føre til varmetap og kondensdannelse.
Økt risiko for korrosjon og skader på rørsystemet over tid.
Vanskelig å vurdere tilstanden og vedlikeholdsbehov uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurdere forbedring av termisk isolasjon og kondensisolasjon for bedre beskyttelse.
Utføre inspeksjon av de eldre rørene for å kartlegge eventuelle skader.
Dokumentere eksisterende installasjon for å lette fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

TG 2

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

Eldre installasjon av avløpsrør.
Dårlig løsning med hensyn til funksjonalitet eller plassering.
Uisolert avløpsrør i uoppvarmet rom.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tilstopping og materialtretthet over tid.
Mangelfull løsning kan føre til driftsproblemer og vedlikeholdsbehov.
Uisolerte rør i kalde rom kan gi frostskaider og redusert levetid.

Anbefalt tiltak:

Gjennomføre inspeksjon for å vurdere tilstand og eventuelle utbedringer.
Vurdere optimalisering eller oppgradering av avløpsløsningen.
Isolere rørene for å hindre frostskaider og forbedre funksjonalitet.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2013.
Ikke plassert i rom med avløp for lekkasjevann.
Ingen lekkasjesikring montert.
Påvist avdrypp på rør tilknyttet berederen.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskaider dersom lekkasje oppstår.
Manglende avløp kan føre til utilsiktet vannansamling ved en eventuell feil.
Avdrypp kan indikere slitasje eller begynnende lekkasje i rørsystemet.

Anbefalt tiltak:

Vurdere installasjon av lekkasjesikring for å minimere risiko for vannskaider.
Utføre inspeksjon av berederen og tilhørende rør for å avdekke eventuelle skader.

Vurdere plassering av berederen eller alternative løsninger for tryggere avrenning av lekkasjevann.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Utilstrekkelig luftskifte i boligen.
 Ventilasjonssystemet gir ikke tilstrekkelig frisklufttilførsel.
 Manglende avtrekk på våtrom i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig inneklima med opphopning av fukt, lukt og forurensninger.
 Økt risiko for kondens, fuktskader og muggvekst.
 Kan påvirke helse og komfort for beboerne.

Anbefalt tiltak:

Vurdere oppgradering eller forbedring av ventilasjonssystemet for bedre frisklufttilførsel.
 Installere eller forbedre mekanisk avtrekk på våtrommet i kjeller for å redusere fuktproblemer.
 Overvåke luftkvalitet og fuktighet for å identifisere behov for ytterligere tiltak.

TG 2

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

Ukjent produksjonsår.
 Skade på kondensisasjonen til rørføringer.
 Produktet nærmer seg utløpsdato (forventet levetid: 12–15 år med service).
 Ingen dokumentasjon på service for de siste to år.

Årsak / Konsekvens:

Redusert effektivitet og mulig økt energiforbruk.
 Skadet isolasjon kan føre til kondensproblemer og påvirke ytelsen.
 Risiko for feil eller redusert funksjon på grunn av manglende vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Utføre inspeksjon av produktet for å vurdere tilstand og funksjonalitet.
 Reparere eller skifte ut skadet kondensisasjon for optimal drift.
 Innhente servicehistorikk eller gjennomføre nødvendig vedlikehold.
 Vurdere utskifting dersom produktet nærmer seg slutten av sin levetid.

Bilder



Skade på kondensisasjonen til rørføringer.



Produktet nærmer seg utløpsdato (forventet levetid: 12–15 år med service).

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 14.05.2025
Utskrift: 02.06.2025

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



Ingen dokumentasjon tilgjengelig.



Varmtvannsbereder fra 2013.



Uisolert avløpsrør i uoppvarmet rom.



Termisk isolasjon og kondensisolasjon av vannrør i kjeller er ikke tilfredsstillende

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

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?		Ukjent. Ingen dokumentasjon
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ukjent. Ingen dokumentasjon.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent. Ingen dokumentasjon
7	Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ukjent. Ingen dokumentasjon
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?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Manglende samsvarserklæring.

Inspeksjon indikerer sannsynlig behov for utbedringer.

Økt risiko for elektriske feil og brannfare grunnet manglende dokumentasjon og gammelt anlegg.

Ingen totalrehabilitering av anlegget siden byggeår.

Fravær av dokumentasjon på hvem som har utført elektriske arbeider.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent tilstand kan medføre sikkerhetsrisiko.

Manglende samsvarserklæring kan gjøre fremtidig arbeid mer krevende.

Økt risiko for feil, overbelastning og potensielle brannfarer.

Anbefalt tiltak:

Utføre grundig kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle feil.

Vurdere behov for oppgradering eller rehabilitering av anlegget.

Dokumentere nåværende tilstand og etablere nødvendig samsvarserklæring.

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 (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Alle detektorer er demontert.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Nei	Brannslukkere er utløpt på dato.
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	Brannstige montert.
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 røykvarsler (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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik**TG 3****Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**

Boligen mangler tilstrekkelig brannvarslere i henhold til gjeldende krav.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for forsinket varsling ved brann, noe som kan påvirke sikkerhet og skadeomfang.

Manglende samsvar med sikkerhetsforskrifter kan ha juridiske eller forsikringsmessige konsekvenser.

Anbefalt tiltak:

Installere godkjente brannvarslere i henhold til forskrifter.

Gjennomføre regelmessig kontroll og vedlikehold av brannsikkerhetsutstyr.

Estimert kostnad:

5 000,-

Bilder

Boligen mangler tilstrekkelig brannvarslere i henhold til gjeldende krav.

Teknisk beregning

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

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
Enebolig m/ utleie	5 178 848,-	2 904 945,-	2 270 000,-	3 903,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	1 526 603,-			1 526 603,-
Sum	6 705 451,-	2 904 945,-	2 270 000,-	1 530 506,-

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

Lovlighetsmangler, bransceller 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 bransceller 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 m/ utleie

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 byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsvurdering for en bolig gir en estimert verdi på boligen basert på dagens marked. Dette er prisen som mest sannsynlig skulle betales om eiendommen tilbys på et fritt og åpent marked, med tilstrekkelig markedsføring, uten partsrelasjoner og uten tvang. Markedsverdien fastsettes på bakgrunn av tomtens geografiske plassering, noe som dermed tar høyde for hvor attraktivt nabolaget er, nærheten til sentrum, opplevd trygghet, gjenboere, trafikkforhold, solforhold, utsikt og så videre.

Boligen har en god beliggenhet med nærhet til både sentrum og naturen. Selv om tomten er liten, så passer bolig og tomt fint sammen, noe som bidrar positivt til vurderingen. Det har vært salg av lignende eiendommer i området, noe som gir et godt grunnlag for markedsvurderingen. Boligen har fin utsikt men mangler litt på opparbeidelse av uteområder. Boligen har behov for en del oppgraderinger og retting av feil og mangler, noe som påvirker prisen. Trender i boligmarkedet viser at det er stor etterspørsel etter boliger i nærområdet sentrum, noe som er gunstig for denne eiendommen.

Områdebeskrivelse

Sandvikveien 133 på Finnsnes ligger i et rolig og naturskjønt boligområde med nærhet til både fjord og skog. Området byr på gode turmuligheter året rundt, samtidig som det er kort vei til sentrum med butikker, skoler og andre fasiliteter. Et ideelt sted for deg som ønsker å bo litt utenfor sentrum uten å gi slipp på byens tilbud.

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 kajakkpaddling 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

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen Sandvika – Finnfjordbotn (plan-ID 63_64), som ble endelig vedtatt 1. oktober 1981. Planen er hjemlet i plan- og bygningsloven av 1985 eller tidligere, og gjelder for areal på grunnen og vannoverflaten. Reguleringsformålet for eiendommen er boligbebyggelse, og det foreligger egne reguleringsbestemmelser til planen.

Sandvikveien 133

9300 Finnsnes

Gnr.: 45 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 14.05.2025

Utskrift: 02.06.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Størveien 73

9310 Sørreisa

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:

21.02.1973 – Registrering av grunn: Formell registrering av eiendommen i grunnboken.

14.10.1982 – Bestemmelse om bebyggelse: Kan inneholde føringer for hva som kan bygges på eiendommen.

29.03.1978 – Bestemmelse om bebyggelse: Ytterligere reguleringer knyttet til bebyggelse, som kan påvirke fremtidige byggeplaner.

20.10.1958 – Bestemmelser om gjerde: Regulerer plikter og rettigheter knyttet til oppføring og vedlikehold av gjerder.

Disse heftelsene og rettighetene er tinglyst på eiendommen og vil følge med ved eierskifte. Det anbefales at interessenter setter seg inn i de fullstendige dokumentene, som kan innhentes fra grunnboken, for å få nærmere innsikt i innhold og eventuelle konsekvenser.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Størveien 5	173 m ²	15.09.2024	3 200 000,-	17 512,-	1976	3 stk
Sandvikveien 83	203 m ²	01.10.2023	3 180 000,-	15 142,-	1949	5 stk
Sandvikveien 12	0 m ²		0,-	0,-	0	0 stk
Sandvikveien 127	171 m ²	13.12.2023	2 410 000,-	14 093,-	1948	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 600 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 02.06.2025

Sted - Dato

Raymond Meier

Digitalt underskrevet av Raymond Meier
DN: C=NO, E=raymond@mte-as.no,
O=MTE AS, CN=Raymond Meier
Plassering: Sørreisa
Årsak: Signatur
Dato: 2025.06.02 09:46:54+02'00'

RAYMOND MEIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250131	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Louisa Ludviksen	Bengt Arne Ludviksen
Gateadresse	
Sandvikveien 133	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	1877522

Document reference: 1901250131

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Les takst

Initialer selger: MLL, BAL

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dusjgjerne våtromsplater

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takst

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takst

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

Beskrivelse

Se takst

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takst

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takst

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført arbeid etter el kontroll

Arbeid utført av

GI installasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

GI innstallasjon Utført arbeid etter el kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ 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
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250131

Tilleggskommentar

Har ikke selv bodd i huset de siste 10 årene. Har svart så godt jeg kan. Les takst for utfyllende informasjon .

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: 1901250131

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Ludviksen	6ce6951d7e46fb7f6ce413 05984cda626118ea2f	18.06.2025 13:55:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bengt Arne Ludviksen	5893eb751c2efadbe43db 418e351c3fa1bad60e3	18.06.2025 13:57:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250131

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGSETH	Beregnet areal	433.4
Etablert dato	20.10.1958	Historisk oppgitt areal	433,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	45/80
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	45/80
Skylddeling Skylddeling	20.10.1958			45/13, 45/80

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683501.94	620098.39	0	Ja	433.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUDVIKSEN BENGT ARNE F041074*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Steingjerdet 1A 9300 9300 FINNSNES	Bosatt (B)
LUDVIKSEN MARIA LOUISA F260378*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Steingjerdet 1A 9300 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandvikveien 133

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11567657		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1920
2	11567657	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	12.12.1995

1: Bygning 11567657: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.07.1920

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	225
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1920	09.07.2008
Endre bygningsdata	03.11.2020	03.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandvikveien 133	H0101	45/80	225	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Sandvikveien 133	U0101	45/80	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0
U01	1	80	0	80	0	0	0

2: Bygningsendring 11567657-1: Tilbygg, Tatt i bruk 12.12.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	57
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

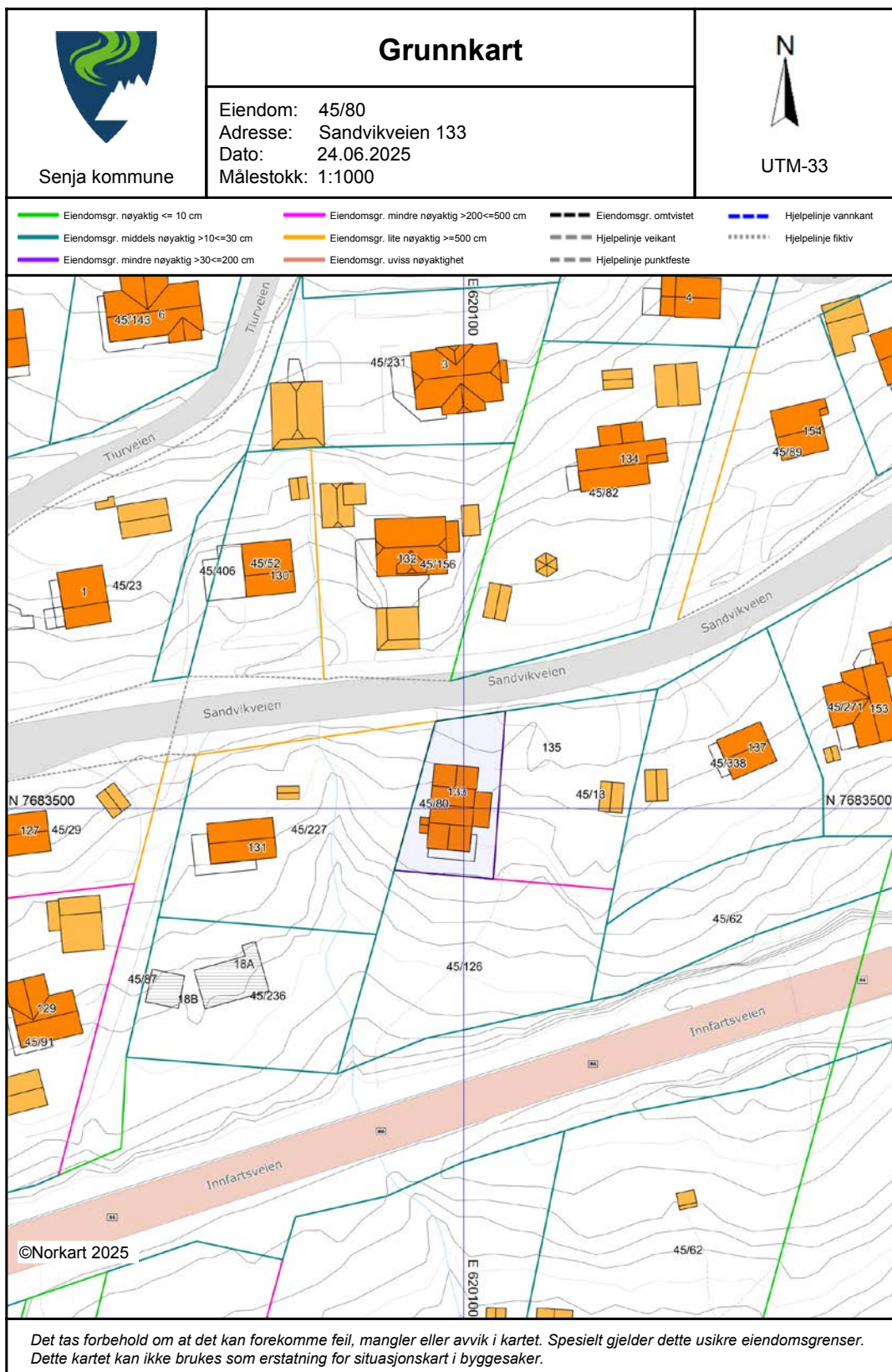
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.09.1993	13.10.1993
Igangsettingstillatelse	03.10.1994	09.11.1994
Tatt i bruk	12.12.1995	10.01.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sandvikveien 133	-	45/80	-	-	-	-	-

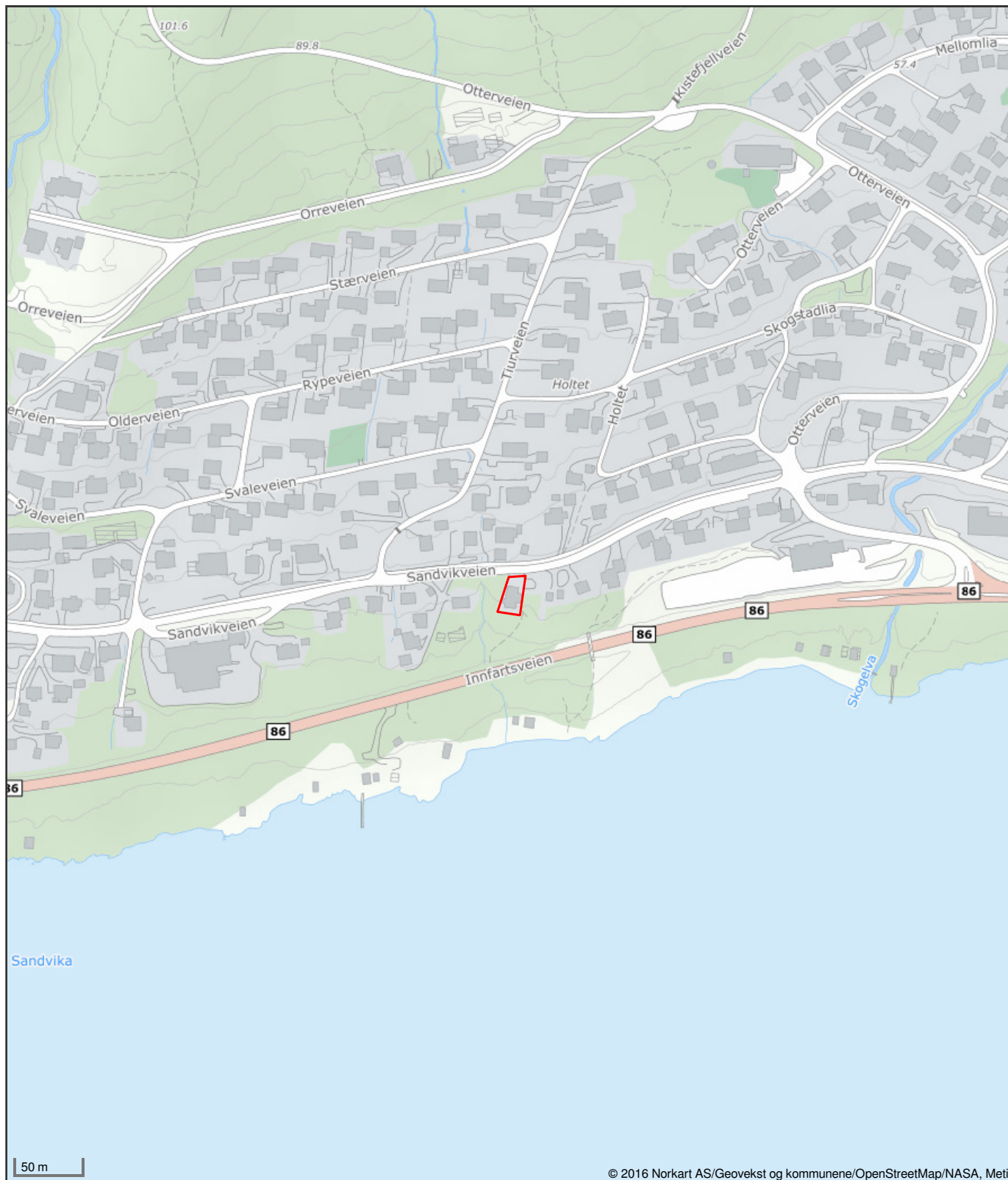
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	29	0	29	0	0	0
U01	0	28	0	28	0	0	0

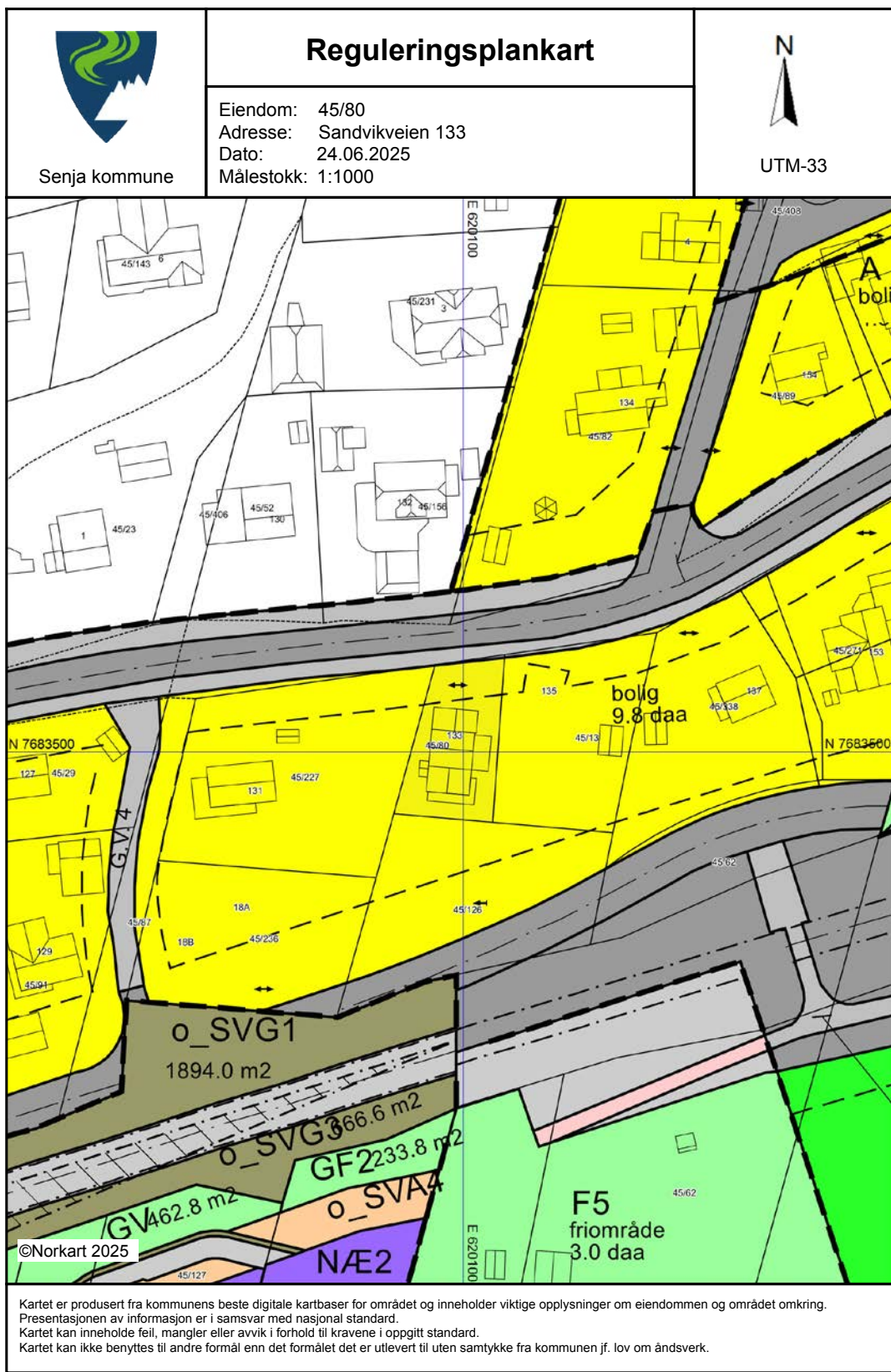




Oversiktskart for eiendom 5530 - 45/80//



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Næringsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn - grøntareal

 Vann- og avløpsnett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Grønnstruktur

 Turveg

 Friområde

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 24.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandvikveien 133, 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
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Kommunedelplaner 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

Reguleringsplaner

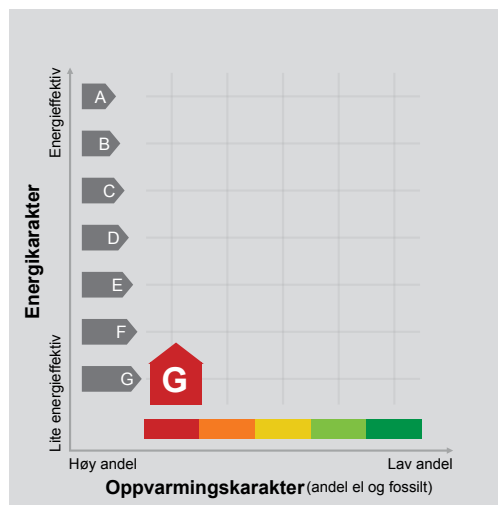
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	63_64
Navn	Reguleringsplan Sandvika - Finnfjordbotn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/5786/PID_63_64_Bestemmelser_19811001.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ²
	Formål Gangvei
	Delareal 430 m ²
	Formål Boliger

ENERGIATTEST



Adresse	Sandvikveien 133
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11567657
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140538
Dato	26.06.2025



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandvikveien 133
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 viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre