



aktiv.

Idrettsveien 4, 9300 FINNSNES

Sentrumsnær enebolig med fin beliggenhet i veletablert boligfelt på Finnsnes - garasje og pent opparbeidet uteområde.



Advokatfullmektig

Tine Fredriksen

Mobil 469 65 418

E-post tine.fredriksen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 155 780,-
Total ink omk.: Kr 5 655 780,-
Selger: Morten Kristiansen
Vanja Hårseide

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 157/183 kvm
Tomtstr.: 2162.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1901260034

Sentrumsnær enebolig med fin beliggenhet i veletablert boligfelt på Finnsnes - garasje.

Vedlikeholdt enebolig og garasje med fin beliggenhet i et veletablert boligområde like ovenfor Finnsnes sentrum. Fra eiendommen har man gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og utmark med fine turområder.

Gjennomgående for boligen er lyse overflater med tidsriktige materialer og fargevalg. I boligen finnes det blant annet stor stue med gode muligheter for ønsket møblering, kjøkken med plass til spisegruppe, to bad og tre soverom. Fra vindfang er det direkte adkomst inn til praktisk walk-in og inn til vaskerom. I underetasjen er det også disponibelt rom benyttet som soverom, dette tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent som soverom. Pent opparbeidet uteområde med både hage og asfaltert trafikkareal.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	108
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 183 kvm

TBA: 24 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 kvm Vaskerom, bad, gang, to boder, soverom og rom benyttet som soverom.

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2162.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng og er bebygd med enebolig og garasje. Meget pent opparbeidet uteområde med asfaltert trafikkareale, opparbeidet hage, samt trapp av stein.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et veletablert boligområde like ovenfor Finnsnes sentrum, boligen ligger sørvendt og har en flott utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen har man gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og utmark med fine turområder.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei.

Eiendom 44/233 og 44/215 har rett til adkomst over 44/34, denne adkomstretten er tinglyst. Senja kommune har tinglyst rett til bruk av vei samt å legge vann og/eller kloakkledning over eiendommen utover gategrunn.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamenteringen er på sprengsteinsfylling. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og det er forstøtningsmurer av betongstein. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon med stående bordkledning. Det er utført stedvise utskiftinger av kledningsbord.

Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer i saltaksform med taktro av plater. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, med et undertak av shingel fra byggeåret. Renner, nedløp og beslag på taket er utført i metall. Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og gulvet i underetasjen er av betong. Vinduene er malte trevinduer med aluminiumsbeslag utvendig og to-lags glass. Noen vinduer er fra byggeåret, mens resterende er byttet. Hovedytterdøren og balkongdørene er malte tredører. Det er en altan med adkomst fra stuen, konstruert med impregnert trevirke i bærende deler og dekke, og med rekkverk av malt tre. Fundamenteringen består av tresøyler og betongfundamenter på ukjent byggegrunn. Det er også utvendige trapper av stein. Garasjen har gulv av betong, en veggkonstruksjon av bindingsverk kledd med stående bordkledning, og en saltakskonstruksjon tekket med steinbelagte metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Hjemmelshaver opplyser i møte på vårt kontor 05.05.26 at "I forbindelse med montering av ny taktekking ble det gjort lokale reparasjoner av shingelen slik at uttethetene ble utbedret". Undertaket består av shingel montert på taktro av sponplater. Undertaket og taktro er fra byggeår, noe som vil si at mer enn halvparten av shingelens funksjonstid er oppbrukt. Taket er i 2013 omlagt med metallplater. Endret tekketype

medfører økt temperaturlastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. De synlige skader som er påvist har sitt opphav fra før tekkingen ble skiftet. Våre fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fuktopptak og nedbrytning i undertak og taktro. Forholdet vurderes som konstruksjonsmessig risikoutsatt. Ved inspeksjon av taktekkingen er det registrert skader og svekkelser i form av bulker i tillegg er det påvist spredt mosedannelse.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert flere sprekker i kledningen. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket. Kledningen fremstår som værslitt. Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen. Kledningen er ikke ventilert der det er liggende kledning på underetasjen. Det anbefales gjennomgående luftespalte bak kledningen for å luften ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Kaldloftet er inspisert fra gulvet på loftet. Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og tilgjengelige produkter hadde lavere kvalitet. Dette har i mange tilfeller ført til utettheter i dampsperran, noe som øker risikoen for at fuktig inneluft kan trekke gjennom konstruksjonen og kondensere på kalde flater. Dampsperrans funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kaldere deler av konstruksjonen, hvor det kan oppstå kondens og fuktskader. Det er påvist utettheter i dampsperran ved rørgjennomføringer. Kasser til downlights er montert fra oversiden, noe som indikerer utettheter i dampsperran. Ved disse kassene er det registrert fuktskjolder. Det mangler isolasjon enkelte steder, noe som kan føre til kondensering. Ventilasjonsrør og luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert. Loftsluken tetter ikke, og dette fører til at varm inneluft trekker opp på kaldloftet. Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviket øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker i taktro, Fuktmålinger i sperre ved fuktmerkene angir 9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er langt overheng på altanen.

- Utvendig - Altan soverom

Avvik: Det er malt over merkelapper på materialene, noe som medfører at treverket under merkelappene ikke er behandlet.

Altanen har skjevheter; det er målt ca. 3 cm høydeforskjell over en avstand på 2,6 meter.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist rynker i tapeten på to rom. I boden er ikke flisbitene mot dørene limt og fuget.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på kjøkkenet i 1. etasje innenfor en lengde på to meter.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Utforedede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampspærre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampspærre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforedede deler av vegg. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimate negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. Det er foretatt hulltaking i vegg i bod for kontroll av fuktforholdene. Målingen viste en fuktverdi på 23,5 vektprosent i treverket. Dette nivået ligger over det som anses som trygt for trebaserte materialer og indikerer forhold hvor det kan oppstå sopp- og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Funnet understreker risikoen som er knyttet til denne type konstruksjon og tilsier at videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist at en dør tar i karmen ved åpning og lukking, og at enkelte dører mangler tettepropper over skruhellene.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Fugen i nedkanten av platene varierer mye i størrelse. Målinger viser at fugene varierer fra 5 mm til 15 mm. Det er tegn til at veggplaten i hjørnet av badekaret er for kort. Det er vindu i våtsonen over badekaret.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn til utettheter i fugen ved bunnlisten og i hjørnet hvor platen er for smal. Dette øker risiko for delaminering av baderomsplater ved eksonering av vann. Sluket er fra byggeåret, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er også brukt på membranen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskader på innredning.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.

Plastkappen rundt vannrørene er skadet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren på alle vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrenging til rom under terreng. Det har ikke vært mulig å vurdere tilstand eller funksjonalitet på drenerørene. Basert på opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, bør det påregnes at drengsslanger må skiftes. Eventuelle drengsslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og reduserer effekten av disse. Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Det anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i vurderingene ved kjøp.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er påvist stedvise riss i grunnmuren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Mellom boligen og garasjen er det påvist påfyllings- og lufterør til oljetank. Dette indikerer at det sannsynligvis finnes en nedgravd oljetank i dette området. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare tilstand og eventuell tilstedeværelse av oljetank.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tettesjikt på veggene. vinylbelegget løst ved sluken og har utettheter. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Generell

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

på gulv og vegger består av vinylbelegg. Selv om tettesjiktet i utgangspunktet er egnet for denne typen bruk, er det klare indikasjoner på at det ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvikninger. Overflatene er malt. Det er utette rørgjennomføringer i veggen og hull etter tidligere utstyr som er tettet. Bak sluken har vinylbelegget løsnet fra gulvet. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser tilgangen for inspeksjon og rengjøring. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ventilert via boligens sentralavtrekk og naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Baderomsinnredningen har fuktskader. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Firmanavn: Elektrokontakt AS, FREAS, Tromsdalen Elektro AS, Ufaglært, 2010

Beskrivelse: Faglært arbeid: Varmekabler, påstøp, strømtilkobling, rørføringer, membran, tettemansjetter, og innfelt spotlight. Ufaglært arbeid: Baderomsplater, gulvfliser, montering av vegghengt toalett.

Firmanavn: Byggtema AS, Ufaglært, 2010, 2013, 2020, 2024, 2025

Beskrivelse: Faglært arbeid: Nytt tak, takrenner, takstige, og pipehatt. Ufaglært arbeid: Oppbygging av balkonger, maling av hus og garasje, bytting av vinduer og dører.

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Ufaglært arbeid: Bytting av vindu og kledning, maling av garasje.

Firmanavn: Elektrokontakt AS, 2020

Beskrivelse: Bytting av ventilator over komfyr og kobling av ventilasjonssystem.

Firmanavn: John Kåre Skredlund, Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Faglært arbeid: Innsett av ny vedovn. Ufaglært arbeid: Tetting av hull fra tidligere ildsted.

Firmanavn: Tromsdalen Elektro, 2023

Beskrivelse: Nytt sikringsskap fra skrusikring til automatsikring.

Firmanavn: Privat anlegg AS, Nord Vei og Anlegg AS, Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Faglært arbeid: Opparbeidelse av steinmur og steintrapp ved inngangspartiet, legging av asfalt på parkeringsplasser/adkomst. Ufaglært arbeid: Opparbeidelse av steinmur og steintrapp bak huset.

Innhold

Boligen går over to etasjer med stue, kjøkken, gang, bad og to soverom i første etasje. Underetasjen inneholder vaskerom, bad, gang, to boder soverom og disponibelt rom innredet som soverom. På eiendommen står det også en garasje.

Standard

Stor og vedlikeholdt enebolig fra 1982, med tilhørende garasje fra 1991. I dag har boligen innvendige overflater med lyse- og tidsriktige materialer og fargevalg. Romslig stue med gode muligheter for møblering etter eget ønske som for eksempel sofagruppe og spisegruppe. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Fra stuen er det også utgang til solrik veranda som er delvis overbygd. Hovedetasjen inneholder også to soverom av god størrelse, hvorav hovedsoverommet har utgang til egen balkong. Underetasjen har stor og praktisk gang med direkte adkomst til både walk-in og vaskerom fra vindfang. I denne etasjen er det også et soverom, bad og rikelig med bodplass i tillegg til disponibelt rom som er benyttet som soverom. Det disponible rommet er ikke omsøkt eller godkjent som soverom.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet er fra 2009 men benkeplate, vask og deler av hvitevarer er fra 2020. Frontene til innredningen er malt. Ventileres via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i første etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar og innredning med servant. Ventileres via mekanisk avtrekk. Badet i underetasjen har vinylbelegg på gulvet og på veggene, i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Vaskerommet i underetasjen har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet er innredet med skullekar og opplegg for vaskemaskin. Både vaskerom og bad i underetasjen må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Parkering

Parkering i egen garasje og på egen grunn.

Diverse

Det er tegn til at oljetank er nedgravd mellom boligen og garasjen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad i første etasje, vedfyring i stue og varmepumpe i trappegang. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 137.500,- ved salg til prisantydning. Tinglyse skjøte kr. 545,-
Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 21 035 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 710 136 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 840 542 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 34 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:

5530/44/34:

05.07.1918 - Dokumentnr: 900198 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1947 - Dokumentnr: 401100 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:136

Gjelder denne registerenheten med flere

- forsøkt innhentet

19.02.1949 - Dokumentnr: 400169 - Rettighet
Rettighetshaver: Senja Kommune
Org.nr: 921 369 417
LEIEAVTALE
Gjelder denne registerenheten med flere
- innhentet

19.02.1949 - Dokumentnr: 400184 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL
Gjelder denne registerenheten med flere
- innhentet

27.08.1949 - Dokumentnr: 401170 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere
- innhentet

18.08.1950 - Dokumentnr: 401251 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:233
Gjelder denne registerenheten med flere
- innhentet

02.02.1952 - Dokumentnr: 400263 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere
- forsøkt innhentet

07.10.1953 - Dokumentnr: 401961 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:291
Gjelder denne registerenheten med flere
- forsøkt innhentet

07.11.1957 - Dokumentnr: 402221 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:390
Gjelder denne registerenheten med flere
- forsøkt innhentet

15.05.1959 - Dokumentnr: 400870 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:426
Gjelder denne registerenheten med flere
- innhentet

14.10.1965 - Dokumentnr: 2966 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL
Gjelder denne registerenheten med flere
- innhentet

29.04.1969 - Dokumentnr: 1200 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Gjelder denne registerenheten med flere
- innhentet

01.10.1919 - Dokumentnr: 900094 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:5

03.11.1947 - Dokumentnr: 401100 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:136
- innhentet

03.06.1948 - Dokumentnr: 400594 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:155

03.06.1948 - Dokumentnr: 400595 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:156

27.08.1949 - Dokumentnr: 401170 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:215

18.08.1950 - Dokumentnr: 401251 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:233

02.02.1952 - Dokumentnr: 400263 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:258

07.10.1953 - Dokumentnr: 401961 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:44 Bnr:291

23.11.1953 - Dokumentnr: 402317 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1931 Gnr:44 Bnr:295

11.02.1954 - Dokumentnr: 400241 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:307

27.08.1955 - Dokumentnr: 401736 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:332

07.11.1957 - Dokumentnr: 402220 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:390

14.11.1958 - Dokumentnr: 402071 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:406

15.05.1959 - Dokumentnr: 400869 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:426

21.05.1959 - Dokumentnr: 400942 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:427

21.10.1964 - Dokumentnr: 2862 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1931 Gnr:44 Bnr:509

17.02.1965 - Dokumentnr: 480 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:515

01.01.2020 - Dokumentnr: 58458 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:34

01.07.2020 - Dokumentnr: 2675978 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:44 Bnr:1264

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 838926 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:34

01.10.1919 - Dokumentnr: 900138 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:5
Bestemmelse om beiterett
- forsøkt innhentet

07.11.1957 - Dokumentnr: 402221 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:390
- forsøkt innhentet

15.05.1959 - Dokumentnr: 400870 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:426
- forsøkt innhentet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger på opprinnelig del av boligen fra kommunen datert 15.03.1982. Disse avviker fra dagens faktiske forhold i underetasjen hvor disponibelt rom i dag er tatt til bruk som soverom og som walk-in med tilknytning til vindfang, vindfang er utvidet og det er tatt en del av vaskerom for utvidelse av bad. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke utstedt ferdigattest på opprinnelig del av boligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.12.1982 .

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger på garasje fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 27.06.1991. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.1982.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei. Eiendom 44/233 og 44/215 har rett til adkomst over 44/34, denne adkomstretten er tinglyst. Senja kommune har tinglyst rett til bruk av vei samt å legge vann og/eller kloakkledning over eiendommen utover gategrunn.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert for boligbebyggelse og er regulert i reguleringsplanen "områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes" hvor det er avsatt 1 332m² til vei og 831m² til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 48.659,-. Totalt kr. 88.559,-. 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

Tine Fredriksen
Advokatfullmektig
tine.fredriksen@aktiv.no
Tlf: 469 65 418

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

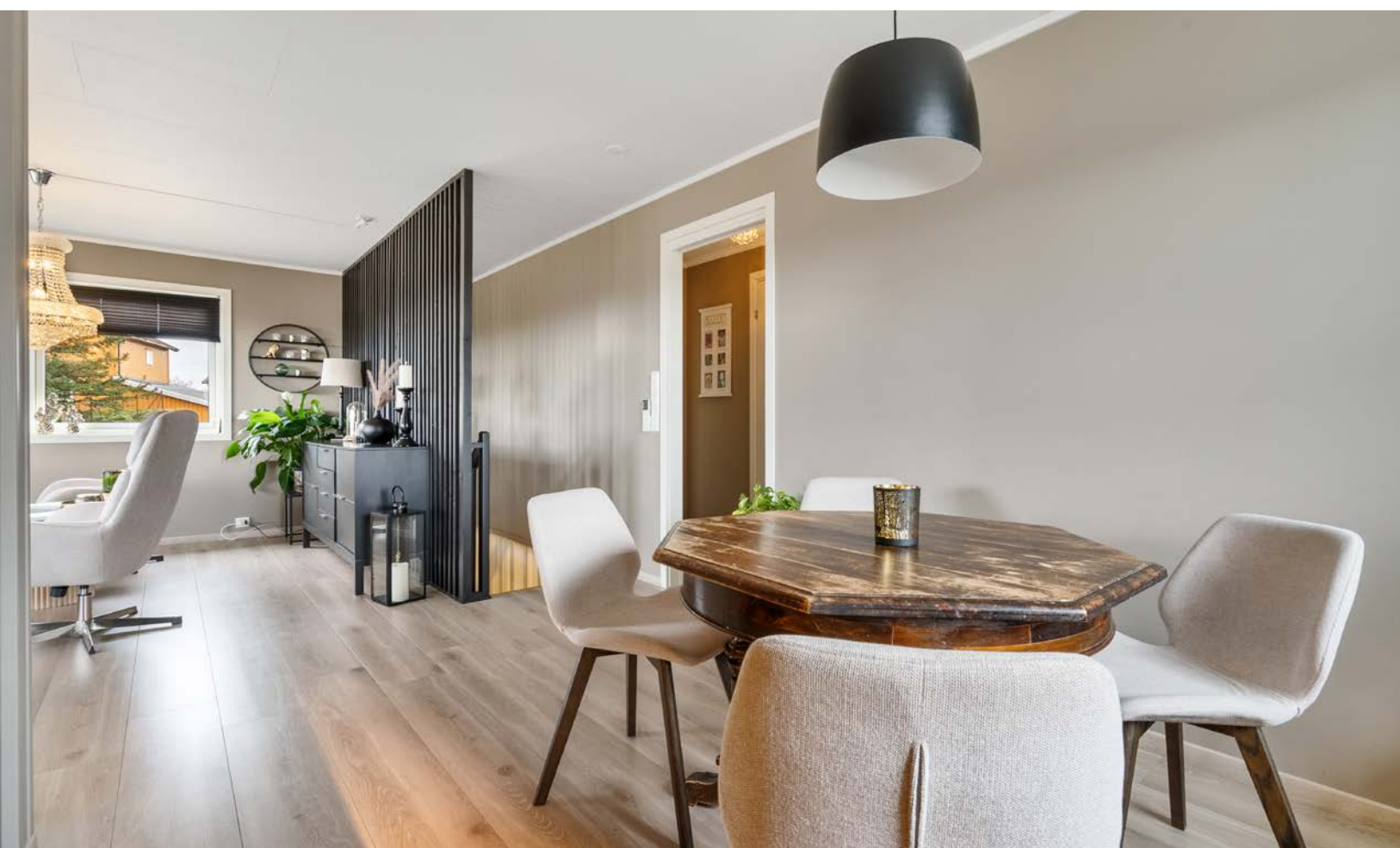
Salgsoppgavedato

12.05.2026

















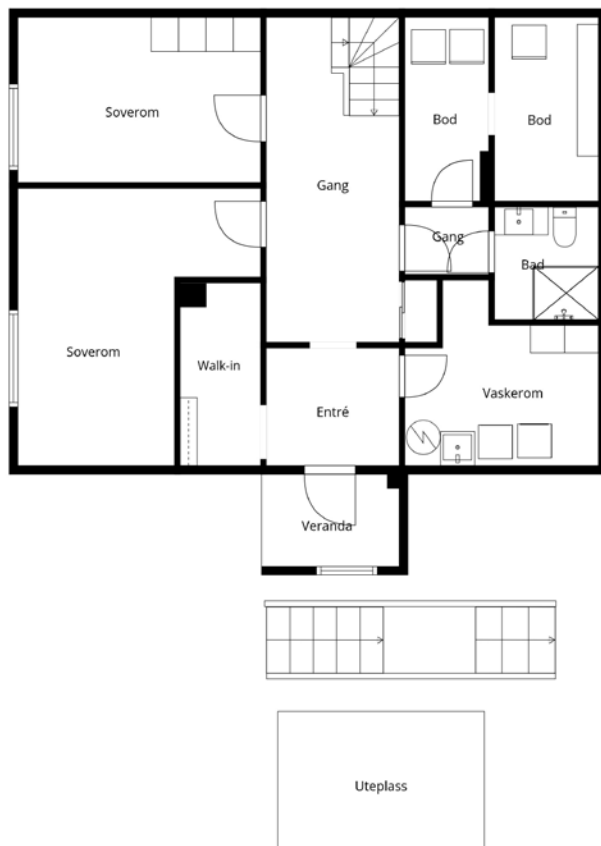






Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Idrettsveien 4, 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 44, bnr. 34

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20060-2125

Eiendomsverdi ref nr: GA9545

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli



 **BRATAKST**
SETTER PRIS PÅ DINE VÆRDIER

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertaket er av shingel fra opprinnelig byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. I forbindelse med skifte av vinduer er det gjort stedvise utskiftninger av kledningsbord. Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer i saltaksform med taktro av plater. Undertaket består av tidligere pappshingeltekking. Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag utvendig og to-lags glass. Noen vinduer er fra byggeår, resterende er byttet. Tilfeldige inpsierte vinduer er dater 2020-2021. Enkelte vindu har merker etter byggsaum og tape. Vinduene er byttet som ufaglært egeninnsats. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Balkongdørene er datert 2020 og 2021. Balkongdøren på soverommet mangler tropper over skruene. Dørene er byttet som ufaglært egeninnsats. Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter. Eieren opplyser om at altanen er oppgradert i 2025 som ufaglært egeninnsats. Utvendige trapper av stein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater er byttet og vedlikeholdt som egeninnsats. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong. Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. Eieren opplyser om at brannmur og ildstedet er montert i 2025 av Skredlund AS. Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,5. Boligen har malt tretrapp. Trappen har normal bruksslitasje. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen har vinylbelegg på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom. Det er installert luft til luft varmepumpe ved trappeoppgangen. Neste service desember 2027. Eieren opplyser om at varmepumpen er montert i 2013. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringskapet er plassert i gangen i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eieren opplyser om at huset står på sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1982. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betongstein. Boligen ligger i relativt flatt terreng. Ukjent oljetank.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

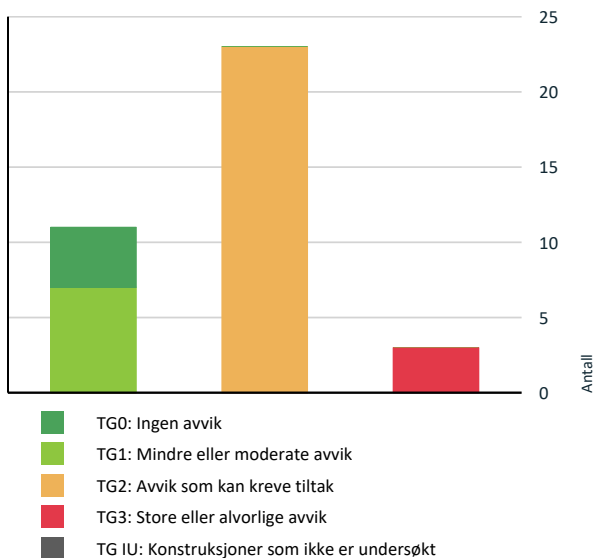
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Etter at midlertidig brukstillatelse ble utstedt er det bygget takoverbygg over inngangsdøren og altan fra soverommet. Disponibelt rom i underetasjen er gjort om til sov og bod. Altanen er større en byggemeldte tegninger. Endringene er søknadspliktig. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

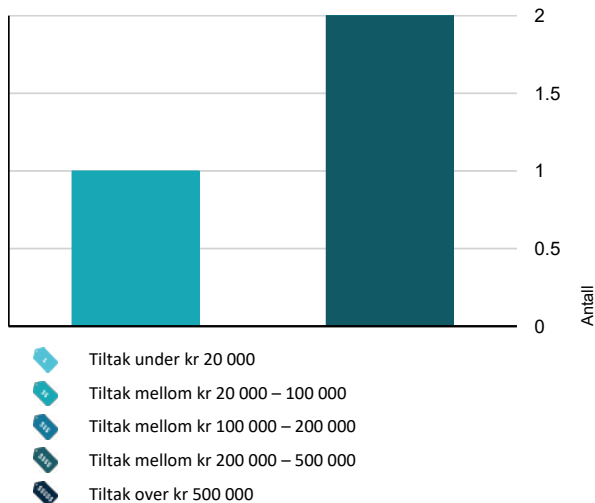
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Morten Kristiansen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Idrettsveien 4 9300 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 9°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktdikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mellom boligen og garasjen er det påvist påfyllings- og lufterør til oljetank. Dette indikerer at det sannsynligvis finnes en nedgravd oljetank i dette området. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare tilstand og eventuell tilstedeværelse av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tettesjikt på veggene. vinylbelegget løst ved sluken og har utettheter.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulv og vegger består av vinylbelegg. Selv om tettesjiktet i utgangspunktet er egnet for denne typen bruk, er det klare indikasjoner på at det ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssviklinger. Overflatene er malt. Det er utette rørgjennomføringer i veggen og hull etter tidligere utstyr som er tettet. Bak sluken har vinylbelegget løsnet fra gulvet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser tilgangen for inspeksjon og rengjøring.

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

Rommet er ventilert via boligens sentralavtrekk og naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Baderomsinnredningen har fuktskader.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Hjemmelshaver opplyser i møte på vårt kontor 05.05.26 at "I forbindelse med montering av ny takteking ble det gjort lokale reparasjoner av shingelen slik at utetthetene ble utbedret".

Undertak består av shingel montert på taktro av sponplater. Undertaket og taktro er fra byggeår, noe som vil si at mer enn halvparten av shingelens funksjonstid er oppbrukt. Taket er i 2013 omlagt med metallplater. Endret teketype medfører økt temperaturbelastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. De synlige skader som er påvist har sitt opphav fra før tekkingen ble skiftet. Våre fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fukttopptak og nedbrytning i undertak og taktro. Forholdet vurderes som konstruksjonsmessig risikoutsatt.

Ved inspeksjon av taktekingen er det registrert skader og svekkelser i form av bulker i tillegg er det påvist spredt mosedannelse.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert flere sprekker i kledningen. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket.

Kledningen fremstår som værslikt.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen er ikke ventilert der det er liggende kledning på underetasjen. Det anbefales gjennomgående luftespalte bak kledningen for å luften ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenerer ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kaldloftet er innsisert fra gulvet på loftet.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringsstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og tilgjengelige produkter hadde lavere kvalitet. Dette har i mange tilfeller ført til utettheter i dampsperran, noe som øker risikoen for at fuktig inneluft kan trekke gjennom konstruksjonen og kondensere på kalde flater. Dampsperrans funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kaldere deler av konstruksjonen, hvor det kan oppstå kondens og fuktskader.

Det er påvist utettheter i dampsperran ved rørgjennomføringer. Kasser til downlights er montert fra oversiden, noe som indikerer utettheter i dampsperran. Ved disse kassene er det registrert fuktskjolder.

Det mangler isolasjon enkelte steder, noe som kan føre til kondensering.

Ventilasjonsrør og luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert.

Loftsluken tetter ikke, og dette fører til at varm inneluft trekker opp på kaldloftet.

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviket øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i taktro, Fuktmålinger i sperre ved fuktmerkene angir 9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er langt overheng på altanen.

! Utvendig > Altan soverom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er malt over merkelapper på materialene, noe som medfører at treverket under merkelappene ikke er behandlet.
Altanen har skjevheter; det er målt ca. 3 cm høydeforskjell over en avstand på 2,6 meter.

Det er påvist at en dør tar i karmen ved åpning og lukking, og at enkelte dører mangler tettepropper over skruhellene.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist rynker i tapeten på to rom.
I boden er ikke flisbitene mot dørene limt og fuget.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på kjøkkenet i 1. etasje innenfor en lengde på to meter.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

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

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Det er foretatt hulltaking i vegg i bod for kontroll av fuktforholdene. Målingen viste en fuktverdi på 23,5 vektprosent i treverket. Dette nivået ligger over det som anses som trygt for trebaserte materialer og indikerer forhold hvor det kan oppstå sopp- og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Funnet understreker risikoen som er knyttet til denne type konstruksjon og tilsier at videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.
Plastkappen rundt vannrørene er skadet.

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

Det er avvik:

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren på alle vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrenging til rom under terreng.

Det har ikke vært mulig å vurdere tilstand eller funksjonalitet på dreneringene. Basert på opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, bør det påregnes at dreningsslangene må skiftes. Eventuelle dreningsslangene ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og reduserer effekten av disse.

Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Det anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i vurderingene ved kjøp.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Det er påvist tegn til utettheter i fugen ved bunnlisten og i hjørnet hvor platen er for smal. Dette øker risikoen for delaminering av baderomsplater ved eksosering av vann.

Sluket er fra byggeåret, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er også brukt på membranen.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist stedvise riss i grunnmuren.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Fugen i nedkanten av platene varierer mye i størrelse. Målinger viser at fugene varierer fra 5 mm til 15 mm. Det er tegn til at veggplaten i hjørnet av badekaret er for kort.
Det er vindu i våtsonen over badekaret.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist fuktskader på innredning.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Faresonekart viser at eiendommen ligger i et område med potensiell skredfare i bratt terreng. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer, i henhold til dagens krav. Det er mangler eller skader på håndslukerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertaket er av shingel fra opprinnelig byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taket er montert over eksisterende tak i 2013 av Byggtema AS.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Hjemmelshaver opplyser i møte på vårt kontor 05.05.26 at "I forbindelse med montering av ny taktekking ble det gjort lokale reparasjoner av shingelen slik at uttethetene ble utbedret".

Undertak består av shingel montert på taktro av sponplater. Undertaket og taktro er fra byggeår, noe som vil si at mer enn halvparten av shingelens funksjonstid er oppbrukt. Taket er i 2013 omlagt med metallplater. Endret tekketype medfører økt temperaturbelastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. De synlige skader som er påvist har sitt opphav fra før tekkingen ble skiftet. Våre fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fuktopptak og nedbrytning i undertak og taktro. Forholdet vurderes som konstruksjonsmessig risikoutsatt.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registrert skader og svekkelser i form av bulker i tillegg er det påvist spredt mosedannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertak og taktro for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller nedbrytning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er risiko for skjult fuktopptak.

Videre bør skader og bulker i taktekkingen utbedres for å forhindre ytterligere svekkelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Mose.



Eksempel på bulk i taktækkingen.



Eksempel på skader på taktroen som tyder på uett undertak.



Eksempel på skader på taktroen som tyder på uett undertak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpsrør bør ledes vekk fra grunnmuren og til et sikkert sted for å hindre at takvannet fører til økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



Eksempel på takrennenedløp som er avsluttet ved grunnmuren.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. I forbindelse med skifte av vinduer er det gjort stedvise utskiftinger av kledningsbord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert flere sprekker i kledningen. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket.

Kledningen fremstår som værslitt.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen er ikke ventilert der det er liggende kledning på underetasjen. Det anbefales gjennomgående luftespalte bak kledningen for å luften ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenerer ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sprekker og værslitasje i kledningen for å redusere risikoen for råteskader og vanninntrengning i konstruksjonen.

Musebånd bør monteres for å hindre at mus og gnagere får tilgang til boligen, noe som kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.

Det anbefales å etablere gjennomgående luftespalte bak kledningen, spesielt der det er liggende kledning, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og drenering. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.



Eksempel på værslitt og sprekker i kledning.



Det er ikke montert musesperre hvor det er stående kledning.



Kledningen er ikke ventilert hvor det er liggende kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer i saltaksform med taktro av plater. Undertaket består av tidligere pappshingelteking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kaldloftet er inspisert fra gulvet på loftet.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og tilgjengelige produkter hadde lavere kvalitet. Dette har i mange tilfeller ført til utettheter i dampsperran, noe som øker risikoen for at fuktig inneluft kan trekke gjennom konstruksjonen og kondensere på kalde flater. Dampsperrans funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kaldere deler av konstruksjonen, hvor det kan oppstå kondens og fuktskader.

Det er påvist utettheter i dampsperran ved rørgjennomføringer. Kasser til downlights er montert fra oversiden, noe som indikerer utettheter i dampsperran. Ved disse kassene er det registrert fuktskjolder.

Det mangler isolasjon enkelte steder, noe som kan føre til kondensering.

Ventilasjonsrør og luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert.

Loftsluken tetter ikke, og dette fører til at varm inneluft trekker opp på kaldloftet.

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviket øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i taktro, Fuktmålinger i sperre ved fuktmerkene angir 9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av dampsperran, spesielt rundt rørgjennomføringer og kasser til downlights, for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kaldloftet og forårsaker kondens og fuktskader.

Isolasjon bør etterisolerers der det mangler, og ventilasjonsrør samt lufting til avløpsanlegget bør isoleres for å redusere risiko for kondens.

Loftsluken bør tettes for å hindre varmetap og oppstrømning av fuktig luft til kaldloftet.

Pappkubbinger på takfoten bør rettes eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Dersom det ikke utføres nødvendige tiltak, vil det være økt risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



Eksempel på utettheter i dampsperran.



Eksempel på område som ikke er isolert.



Tegn til kondensering.



Eksempel på deformerte pappkubbinger.

📍 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag utvendig og to-lags glass. Noen vinduer er fra byggeår, resterende er byttet. Tilfeldige inspiserte vinduer er dater 2020-2021. Enkelte vindu har merker etter byggsaum og tape. Vinduene er byttet som ufaglært egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring ved å montere beslag med oppbrett i endene, samt sørge for at omrammingen avsluttes med tilstrekkelig klaring over vannbrettbeslaget. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen.



Beslagsløsning.

📍 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Tilstandsrapport

Balkongdørene er datert 2020 og 2021.
Balkongdøren på soverommet mangler trapper over skruene.
Dørene er byttet som ufaglært egeninnsats.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Eieren opplyser om at altanen er oppgradert i 2025 som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er langt overheng på altanen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av konstruksjonen for å sikre at det lange overhendet har tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for nedbøyning eller konstruksjonssvikt, noe som kan medføre fare for personskafe eller skade på bygningen.



Langt overheng på altanen.

TG 2 Altan soverom

Beskrivelse

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Eieren opplyser om at altanen er oppgradert i 2024 som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malt over merkelapper på materialene, noe som medfører at treverket under merkelappene ikke er behandlet. Altanen har skjevheter; det er målt ca. 3 cm høydeforskjell over en avstand på 2,6 meter.

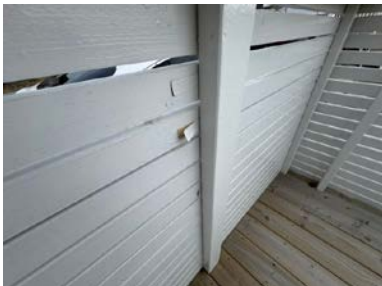
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fjernes merkelapper og behandles med maling eller trebeskyttelse der det tidligere har vært merkelapper, for å hindre fuktopptak og råteskader i ubehandlet treverk.

Skjevheter i altanen bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre deformasjon, som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader.

Tilstandsrapport



Merkelapper som er malt over.

TG 0 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av stein.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater er byttet og vedlikeholdt som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist rynker i tapeten på to rom.
I boden er ikke flisbitene mot dørene limt og fuget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres rynker i tapeten for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat og unngå videre skade på overflaten.

Flisbitene i boden bør limes og fuges for å sikre stabilitet og forhindre at fukt og smuss trenger inn, noe som kan føre til skader på gulvet over tid.



Eksempel på hvor fliser ikke er festet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong.
Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på kjøkkenet i 1. etasje innenfor en lengde på to meter.

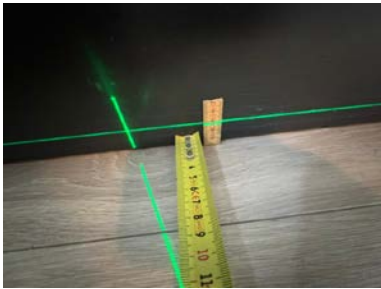
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av avviket er at det kan oppstå skjevheter som påvirker møblering og innredning, samt økt risiko for knirk og slitasje på gulvet.



Måling av etasjeskille på kjøkkenet.



Måling av etasjeskille på kjøkkenet.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Eieren opplyser om at brannmur og ildstedet er montert i 2025 av Skredlund AS



Ildstedet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,5.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

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

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Det er foretatt hulltaking i vegg i bod for kontroll av fuktforholdene. Målingen viste en fuktverdi på 23,5 vektprosent i treverket. Dette nivået ligger over det som anses som trygt for trebaserte materialer og indikerer forhold hvor det kan oppstå sopp- og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Funnet understreker risikoen som er knyttet til denne type konstruksjon og tilsier at videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret ventilasjon og eventuelt fjerning av dampsperre, bør vurderes for å unngå utvikling av sopp- og råteskader samt forringelse av inneklimaet.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

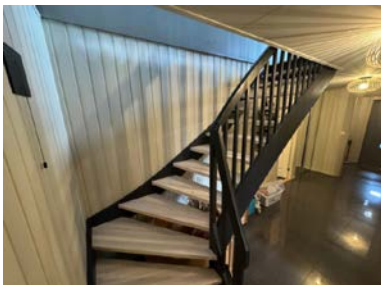


Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trappen har normal bruksslitasje.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at en dør tar i karmen ved åpning og lukking, og at enkelte dører mangler tettepropper over skruhullene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje. Tettepropper bør monteres over skruhullene for å oppnå et penere estetisk uttrykk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert visuell kvalitet.



Skader etter dør som tar i karmen.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tettesjikt på veggene. vinylbelegget løst ved sluken og har utettheter.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

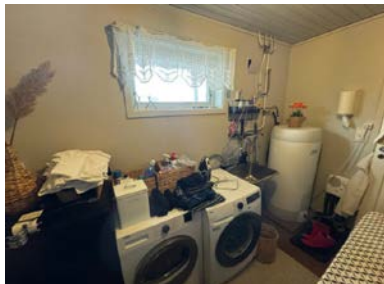
Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



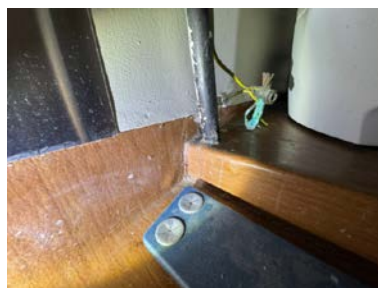
Vaskerommet.



Sluk.



Eksempel på utettheter.



Eksempel på utettheter.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen har vinylbelegg på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulv og vegger består av vinylbelegg. Selv om tettesjiktet i utgangspunktet er egnet for denne typen bruk, er det klare indikasjoner på at det ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige aldersvekkelser. Overflatene er malt. Det er utette rørgjennomføringer i veggen og hull etter tidligere utstyr som er tettet. Bak sluken har vinylbelegget løsnet fra gulvet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser tilgangen for inspeksjon og rengjøring.

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

Rommet er ventilert via boligens sentralavtrekk og naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Baderomsinnredningen har fuktskader.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet i underetasjen.



Sluk.



Utette rørgjennomføringer.



Fuktskader på innredningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke

Tilstandsrapport

registrert. Våre fuktåmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fugen i nedkanten av platene varierer mye i størrelse. Målinger viser at fugene varierer fra 5 mm til 15 mm.

Det er tegn til at veggplaten i hjørnet av badekaret er for kort.

Det er vindu i våtsonen over badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fugene i nedkant av veggplatene bør utbedres slik at de får jevn og tilstrekkelig bredde for å hindre fuktopptrekk og vanninntrengning.

Veggen i hjørnet av badekaret bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre at platen har tilstrekkelig lengde, for å unngå risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner.



Platen er for kort.



Utett gjennomgang under servanten.



Svikt i fugemassen.



Fugemassen mellom baderomsplaten og bunnlisen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.12 mm fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

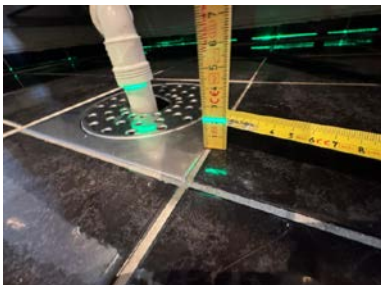
- Det er avvik:

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

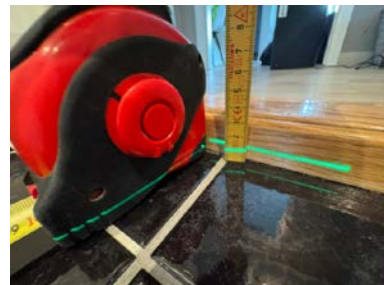
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.



Måling ved sluken.



Måling ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt på badet. Hjemmelshaver opplyser at tettesjiktet på alle veggene er bygge av XPS-basert våtromsplater (membranplater). Baderomsplatene er ikke tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn til utettheter i fugen ved bunnen og i hjørnet hvor platen er for smal. Dette øker risiko for delaminering av baderomsplater ved eksponering av vann.

Sluket er fra byggeåret, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er også brukt på membranen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av utettheter ved bunnen og hjørne for å hindre fuktinntrengning som kan føre til delaminering av veggplaten.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt oppgradere sluk og membran, siden disse har overskredet forventet brukstid. På grunn av slukets alder vil det neppe være mulig å fremskaffe mansjettløsning som har godkjenning opp mot denne type sluk. Manglende tiltak kan føre til skjulte fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.



Platen er for smal.



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og svekket brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Skader på innredningen.



Skader på innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte i dør eller ventil ved dør.

Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

1. ETASJE > BAD

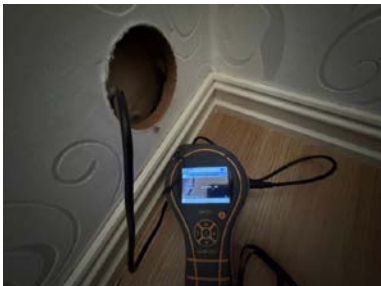
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Eier opplyser om at kjøkkenet er fra 2009 men at benkeplater, vask og deler av hvitevarer er fra 2020. Frontene er malte.

Det er tegn til delaminering/fuktskade i underkanten av benkeplaten.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

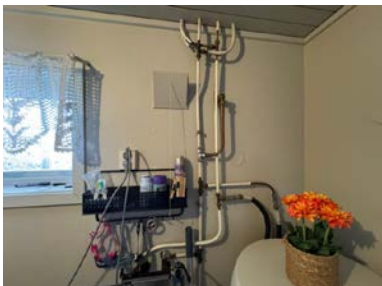
Plastkappen rundt vannrørene er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrørene, spesielt ved oppgradering av våtrom, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av alder og skadet plastkappe.

Skader på plastkappen kan føre til økt kondensering.



Skader på plastkappen.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av å ikke foreta tiltak er økt risiko for lekkasjer eller tilstopping i avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe ved trappeoppgangen.

Neste service desember 2027.

Eieren opplyser om at varmepumpen er montert i 2013.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge opp med regelmessig service og vurdere utskiftning av varmepumpen når den nærmer seg slutten av forventet levetid, for å unngå risiko for driftsstans eller redusert effekt.



Tid for neste service.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang i stikkontakten og mulig brannfare.



Varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i underetasjen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra Elektrokontakt AS datert 11.01.2021 på:

Omlegging brytere i stue iforb med innsetting skyvedør. Opplegg ny kurs til induksjonstopp og oppvaskmaskin. Montering hastighetsregulator på ventilasjon. Opplegg til samt tilkobling LED-spotskinner i stue. Opplegg til stikk ute v/inngang og på terrasse.

Det foreligger samsvarserklæring fra Tromsdalen Elektro AS datert 15.04.2026 på:

- montering Ledstripe kjøkkenbenk med dimmer
- montering varmegulv med termostat i bod ved yttergang
- montering varmegulv med termostat i kjellerstue/soverom
- montering varmegulv med termostat i soverom ved trapp
- reovering sikringsskap

Tilstandsrapport

**-montering av belysning i gang, kjellerstue/soverom, soverom ved trapp, bod ved gang.
-utskifting bryterpanel i gang**

5. Forelegger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

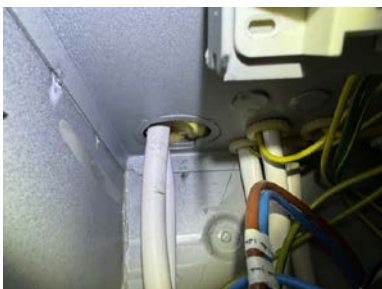
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist åpning i sikringsskap, at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som kan mangle dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



Åpning i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eieren opplyser om at huset står på sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren på alle vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrengning til rom under terreng. Det har ikke vært mulig å vurdere tilstand eller funksjonalitet på dreneringene. Basert på opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, bør det påregnes at dreneringslanger må skiftes. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og reduserer effekten av disse. Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Det anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i vurderingene ved kjøp. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet er det økt risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i rom under terreng.

Det anbefales å vurdere oppgradering av dreneringen for å redusere risikoen for fuktskader.

Jevnlig inspeksjon av rom og vegger under terreng bør gjennomføres for å oppdage eventuelle problemer tidlig.



Det er ikke påvist utvendig fuktsikring på enkelte vegger.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvise riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss i grunnmuren.



Eksempel på riss i grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Utvendige forstøtningsmurer.

TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.



Terrenget er relativt flatt.

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Vi ser klare indikasjoner på at det er nedgravd oljetank i området mellom boligen og garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mellom boligen og garasjen er det påvist påfyllings- og lufterør til oljetank. Dette indikerer at det sannsynligvis finnes en nedgravd oljetank i dette området. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare tilstand og eventuell tilstedeværelse av oljetank.

Konsekvens/tiltak

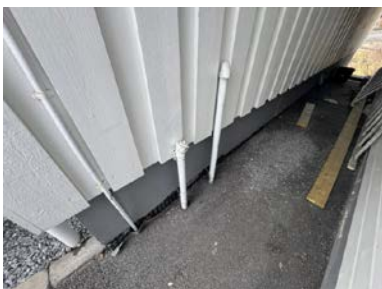
- Tiltak:

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avklare om det finnes en nedgravd oljetank, samt vurdere tankens tilstand dersom den påvises.

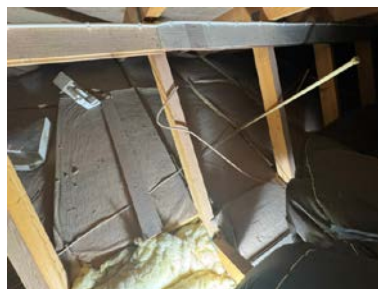
Manglende avklaring medfører risiko for forurensning, lekkasje og påfølgende kostnader ved eventuell sanering eller skade på eiendom.

Det vil neppe være mulig å fjerne oljetanken uten at dette påvirker bygningene på eiendommen. Om det er nødvendig med sanering av tanken må alternative løsninger som rengjøring og sikring av eventuell tank primært vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tegn etter oljefyring.



Tegn etter oljefyring.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Faresonekart viser at eiendommen ligger i et område med potensiell skredfare i bratt terreng.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer, i henhold til dagens krav.

Det er mangler eller skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en vurdering av skredfare og eventuelt iverksettes nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på personer og eiendom.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte radonverdiene.

Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer for å hindre fallulykker.

Manglende eller skadet håndlukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Rekkverk på altanene bør forhøyes til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen bør reduseres til forskriftsmessig størrelse for å hindre at barn kan falle gjennom.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m²/157 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lunde 27 ,9300 FINNSNES 141 m ² 1987 3 sov	22-04-2026	4 300 000	4 850 000		4 850 000	32 333
2 Westbyveien 1C ,9300 FINNSNES 168 m ² 2010 4 sov	18-08-2023	4 950 000	4 900 000		4 900 000	29 167
3 Mellomlia 51 ,9300 FINNSNES 155 m ² 1988 3 sov	25-09-2025	5 000 000	5 300 000		5 300 000	27 749
4 Larsbakken 5 ,9300 FINNSNES 173 m ² 1982 4 sov	11-06-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	26 630
5 Skogstadveien 10 ,9300 FINNSNES 220 m ² 1995 4 sov	02-06-2025	5 200 000	5 500 000		5 500 000	25 000

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	22 452
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 600 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

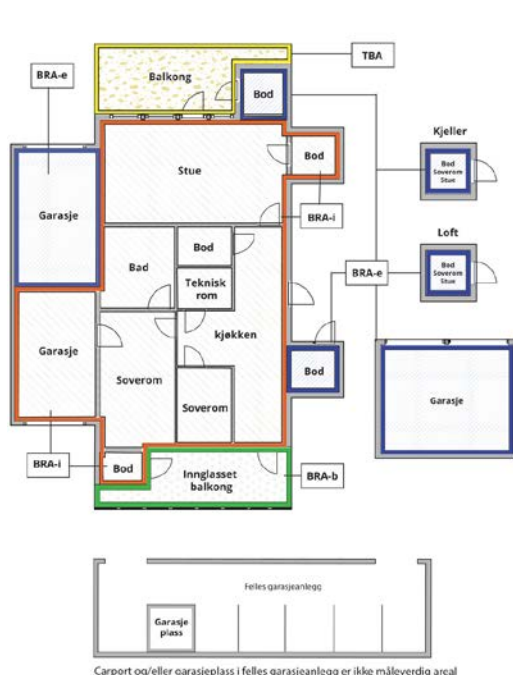
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81			81	24
Underetasje	76			76	
SUM	157				24
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Gang, vaskerom, gang 2, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Etter at midlertidig brukstillatelse ble utstedt er det bygget takoverbygg over inngangsdøren og altan fra soverommet. Disponibelt rom i underetasjen er gjort om til sov og bod. Altanen er større en byggemeldte tegninger. Endringene er søknadspliktig. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Skredlund AS har byttet ildsted i boligen.
Tromsdalen Elektro AS har rehabilitert sikringsskap.
Privat anlegg As Opparbeidelse av steinmur og steintrapp ved inngangpartiet.
Nord Vei og Anlegg AS legging av asfalt på parkeringsplasser/adkomst til hus og garasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Morten Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	34		0	2162.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 4

Hjemmelshaver

Kristiansen Morten, Hårseide Vanja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionscenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Delarealer: 1 332 m² Formål Veg.

Delareal: 831 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og forstøtningsmurer.

Deler av tomten er i dag veiareal som benyttes av omkringliggende eiendommer og vil derfor ikke være utnyttbar for eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

På grunn av eiendommens store areal, kombinert med at betydelige deler av tomten benyttes som vei, er eiendommen beheftet med et relativt høyt antall servitutter. Disse knytter seg i hovedsak til adkomst, bruk og drift av vei, samt tilhørende rettigheter og begrensninger, og er en naturlig konsekvens av eiendommens størrelse og funksjon.

Ytterligere undersøkelser angående rettigheter og forpliktelser for de delene av eiendommen som er benyttet som felles vei anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Garasjen er bygget som et "frittliggende" tilbygg til boligen. Garasjen har betonggulv med oppkant. Yttervegger er bindingsverk med utvendig kledding og vinduer fra 2023. Taket er tekket med metallplater.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har gulf av betong. Veggkonstruksjonen av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledding. Taket har saltakskonstruksjon tekket med steinbelagte metallplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått	43	Nei
Energirapport	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	23.04.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vanja Hårseide

Morten Kristiansen

Boligen

Idrettsveien 4

9300 Finnsnes

5530-44/34/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Elektrokontakt AS

Beskrivelse av arbeidet: - Varmekabler i baderomsgulv øvre etasje - Påstøp baderomsgulv øvre etasje. - Koblet til strøm og bryter til boblebad i baderom øvre etasje. - Opplegg stikkontakt ved speil baderom øvre etasje. - Termostat/føler for varmekabler, baderom øvre etasje.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: FREAS

Beskrivelse av arbeidet: - Rørføringer til servant baderom øvre etasje - Smøring av membran før påstøp. - Tettmansjetter i rørføringer og sluk, baderom øvre etasje - Rørføringer til vegghengt toalett, baderom øvre etasje. - Rørføringer til boblebad, baderom øvre etasje.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Tromsdalen elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: - Innfelt spotlight i tak (4 stk), baderom øvre etasje. - Innfelt spotlight i baderomsspeil /innredning, baderom øvre etasje

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: - Baderomsplater, baderom øvre etasje - Gulvfliser, baderom øvre etasje. - Montering av vegghengt toalett, baderom øvre etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran på gulv før påstøp
tettmansjett rundt sluk
tettmansjetter rundt rørføringer i vegg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Byggtema As

Beskrivelse av arbeidet: - Legging av nytt tak på hus og garasje. - Nye takrenner - Ny takstige og pipehatt

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: - Oppbygging av to nye balkonger. - Renovert på nytt i 2024 og 2025.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: - Maling av hus og garasje alle vegger.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: - Bytting av vindu og balkongdører i hus.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: - Bytting av ytterdør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: - Bytting av vindu og kledning - Maling av hele garasjen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektrokontakt AS

Beskrivelse av arbeidet: - Bytting av ventilator over komfyr som går ut i yttervegg. Koblet av ventilasjonssystemet for at systemet skulle fungere bedre.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: John Kåre Skredlund

Beskrivelse av arbeidet: Innsett av ny vedovn



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: - Tetting av hull fra tidligere ildsted i nedre etasje.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tromsdalen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: - Nytt sikringsskap fra skrusikring til automatsikring.

Eiendommen og omgivelsene

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Privat anlegg As

Beskrivelse av arbeidet: - Opparbeidelse av steinmur og steintrapp ved inngangpartiet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Nord Vei og Anlegg AS

Beskrivelse av arbeidet: - legging av asfalt på parkeringsplasser/adkomst til hus og garasje

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: - Opparbeidelse av steinmur og steintrapp bak huset.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGLUND	Beregnet areal	2162.9
Etablert dato	01.10.1919	Historisk oppgitt areal	2419
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Uoppgitt		
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	44/34
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.07.2020 01.07.2020	2020/2265	Tinglyst 01.07.2020	44/34 (-107,4), 44/1264 (107,4) 44/155
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.06.2020 29.06.2020			44/5, 44/34, 44/155, 44/156, 44/233, 44/258, 44/291, 44/307, 44/314, 44/332, 44/386, 44/390, 44/406, 44/426, 44/427, 44/465, 44/515, 44/1044
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/34
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	13.12.2018 13.12.2018	ESA 18/4890		44/34, 44/155, 44/233
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.06.2018 25.06.2018	18/2870		44/34, 44/156, 44/258
Skylddeling Skylddeling	17.02.1965			44/34 (-600), 44/515 (600)
Skylddeling Skylddeling	21.10.1964			1931-44/509, 44/34
Skylddeling Skylddeling	21.05.1959			44/34, 44/427
Skylddeling Skylddeling	15.05.1959			44/34, 44/426
Skylddeling Skylddeling	14.11.1958			44/34, 44/406
Skylddeling Skylddeling	07.11.1957			44/34, 44/390
Skylddeling Skylddeling	05.07.1957			1931-44/384, 44/34
Skylddeling Skylddeling	27.08.1955			44/34, 44/332
Skylddeling Skylddeling	11.02.1954			44/34, 44/307
Skylddeling Skylddeling	29.11.1953			1931-44/295, 44/34
Skylddeling Skylddeling	07.10.1953			44/34, 44/291
Skylddeling	05.02.1952			44/34, 44/258

Skylddeling		
Skylddeling	18.08.1950	44/34 (-480), 44/233 (480)
Skylddeling	27.08.1949	44/34 (-500), 44/215 (500)
Skylddeling	03.06.1948	44/34 (-1300), 44/155 (1300)
Skylddeling	03.06.1948	44/34 (-520), 44/156 (520)
Skylddeling	03.11.1947	44/34 (-1000), 44/136 (1000)
Skylddeling	01.05.1923	1931-44/48, 44/34
Skylddeling	01.10.1919	44/5, 44/34

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683216.26	617853.43	0	Ja	2162.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN MORTEN F05077536533	Hjemmelshaver (H) 1/2	Idrettsveien 4 9300 FINNSNES	Bosatt (B)
HÅRSEIDE VANJA F10028240665	Hjemmelshaver (H) 1/2	Idrettsveien 4 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	302 Finnsnes	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117951049		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	21.12.1982
2	117951049	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	27.06.1991

1: Bygning 117951049: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 21.12.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	183
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	183
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	150

Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	1
Antall røykløp	1	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EU261-1-07
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon	Offentlig renovasjon	Septiktank	Nei

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Ramme tillatelse	15.03.1982	21.04.2026	91/82
Igangsettingstillatelse	25.05.1982	15.06.1982	
Midlertidig brukstillatelse	21.12.1982	21.04.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 4	H0101	44/34	183	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	108	0	108	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kulturminne	19310010038
Fylkesforsyningsnemnda	0043382

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre
Betong

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

2: Bygningsendring 117951049-1: Tilbygg, Ferdigattest 27.06.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	27
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	36
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenselstank nedgravd	0
Fundamentering	Bankett/Såle	Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.09.1990	21.04.2026	259/90
Ferdigattest	27.06.1991	21.04.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 4	H0101	44/34	27	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	27	0	27	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	259/90

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

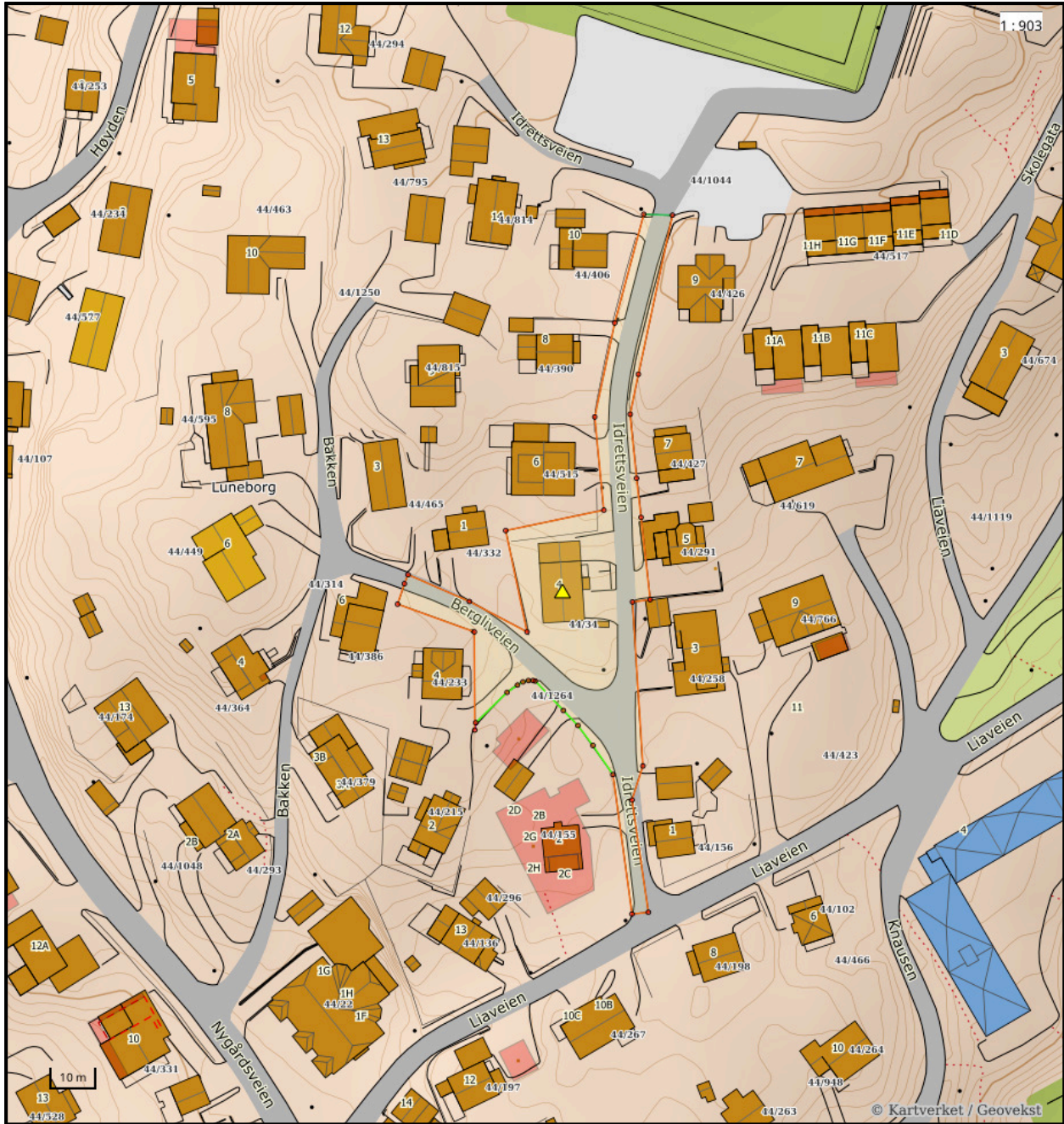
Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

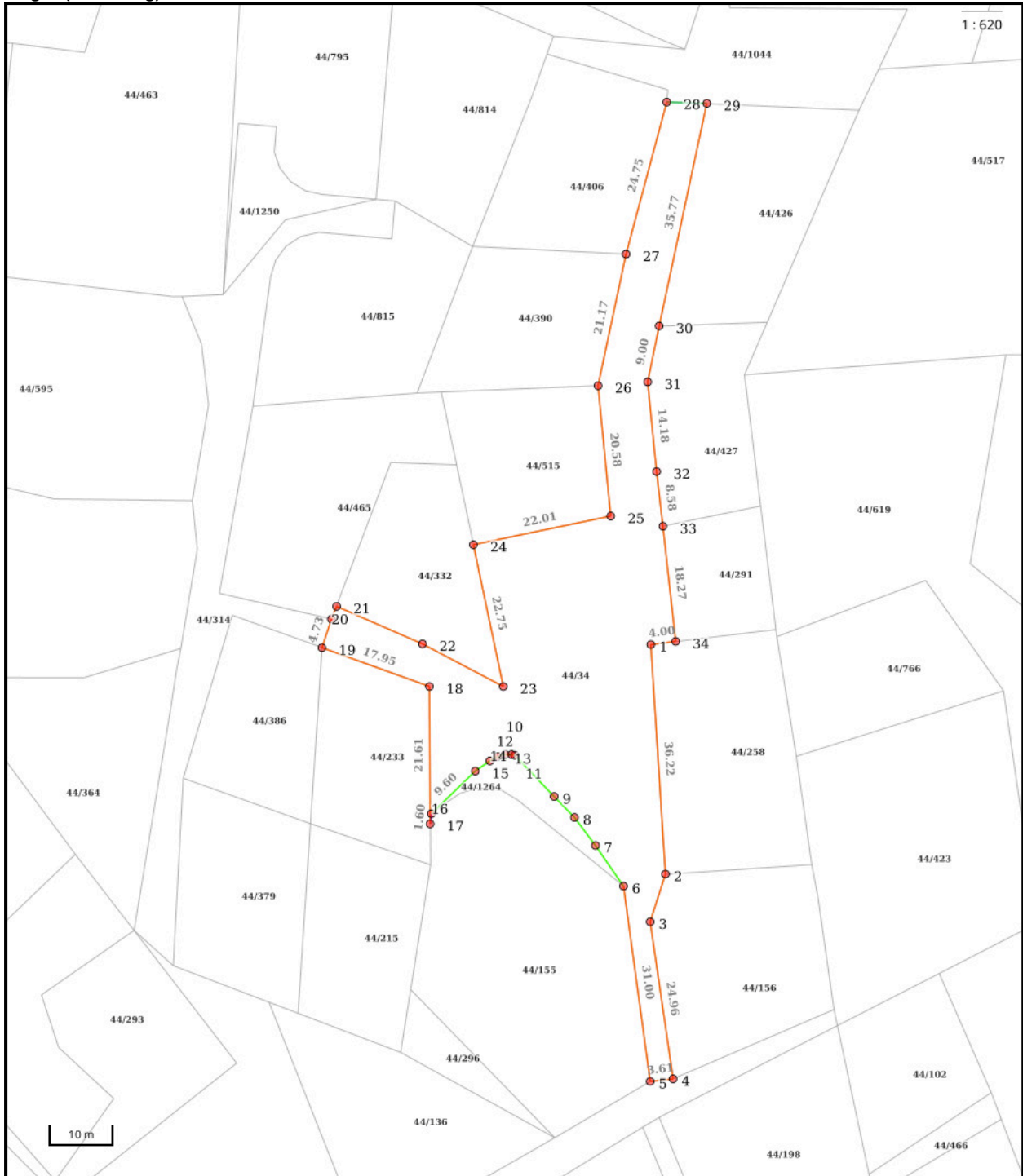
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 162,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 683 221,10	617 867,36	36,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 683 184,95	617 869,66	7,82m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 683 177,51	617 867,26	24,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 683 152,82	617 870,92	3,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	7 683 152,41	617 867,33	31,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 683 183,12	617 863,11	7,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 683 189,48	617 858,65	5,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 683 193,88	617 855,42	4,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 683 197,18	617 852,18	9,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 683 203,73	617 845,99	0,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 683 203,75	617 845,48	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 683 203,77	617 844,54	1,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 683 203,48	617 843,29	1,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	7 683 202,84	617 842,11	2,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	7 683 201,21	617 839,81	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	7 683 194,52	617 832,92	1,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	7 683 192,93	617 832,74	21,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	7 683 214,54	617 832,61	17,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
19	7 683 220,63	617 815,72	4,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
20	7 683 225,12	617 817,21	2,15m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	7 683 227,13	617 817,97	14,73m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	7 683 221,21	617 831,46	14,42m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Vegkant
23	7 683 214,52	617 844,23	22,75m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	7 683 236,78	617 839,53	22,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
25	7 683 241,33	617 861,06	20,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	7 683 261,81	617 859,07	21,17m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
27	7 683 282,51	617 863,51	24,75m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

28	7 683 306,42	617 869,89	6,28m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
29	7 683 306,15	617 876,16	35,77m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
30	7 683 271,16	617 868,74	9,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	7 683 262,36	617 866,87	14,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
32	7 683 248,25	617 868,29	8,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	7 683 239,72	617 869,26	18,27m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	7 683 221,57	617 871,33	4,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

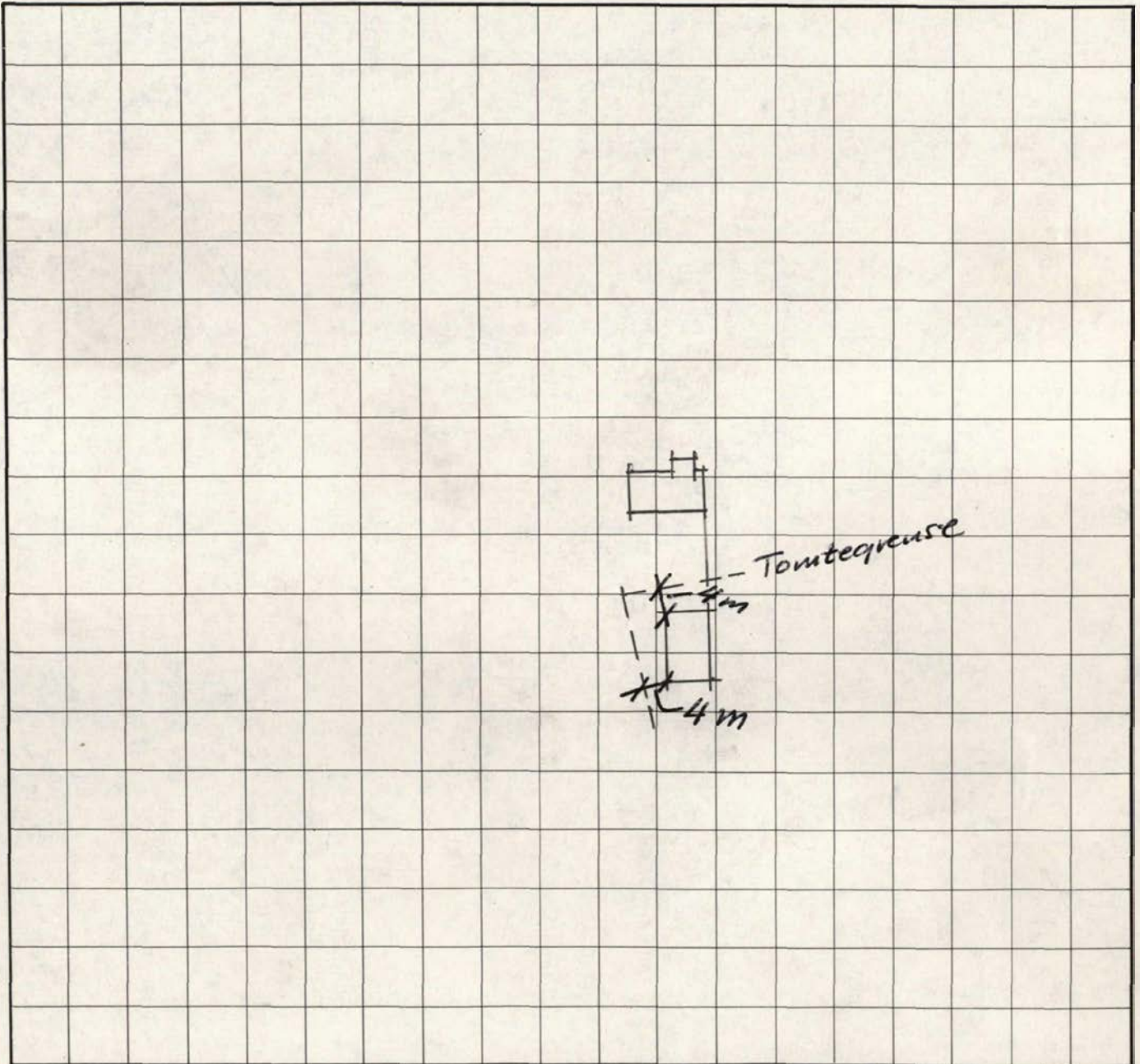
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

SITUASJONSSKISSE

Eiendommen: BERGLUND g.nr. 44 b.nr. 34

Adresse: FINNÅSNES

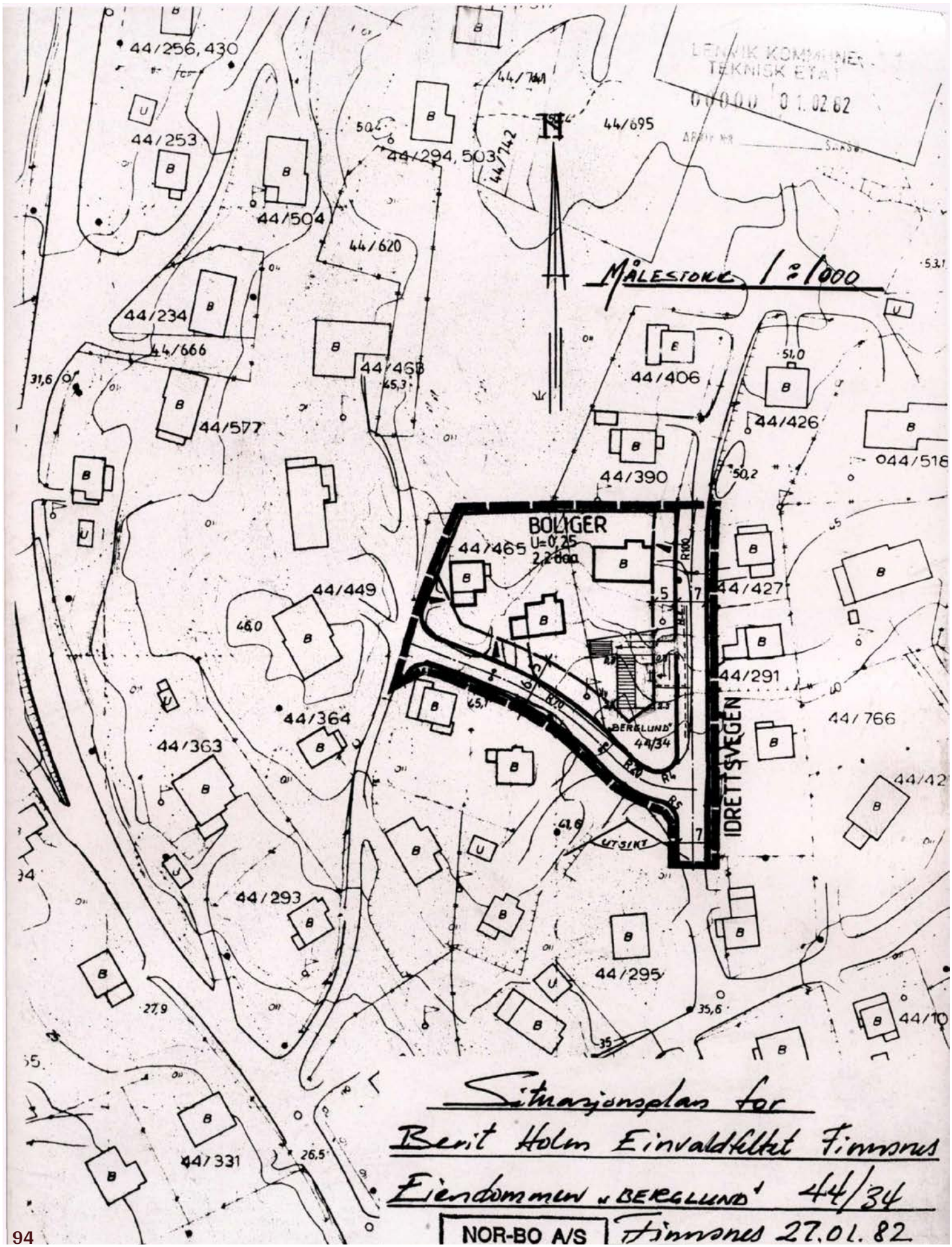
Eier: BERIT HOLM



Oppm. avd. 28.5.1982
Lenvik kommune, Bygningsvesenhet, den

Jan Holm

Asbjørn



LENNIK KOMMUNEN
TEKNISK ETAT
01.02.82

MÅLSTOKK 1:1000

BOLIGER
U=0,25
2,2800

IDRETT SVEGEN

Situasjonsplan for
Berit Holm Einvaldeltet Finnøy
Eiendommen BERGLUND 44/34
NOR-BO AS Finnøy 27.01.82

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Bergland Finnsnes		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 44/34		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 7/12-81	Dato for vedtak 15/3-82	Sak nr. 91/82
Byggherre Berit Holm		Adresse Finnsnes		Tlf.
Anmelder Nor-Bo Als		Adresse - u -		Tlf.
Ansvarshavende John Wersen		Adresse - u -		Tlf.

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

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Altan utafør sørrom mangler

Søknad om byggetillatelse kom inn til
Lenvik Byggningsråd den 8/12-81

Arbeidet må være utført innen:

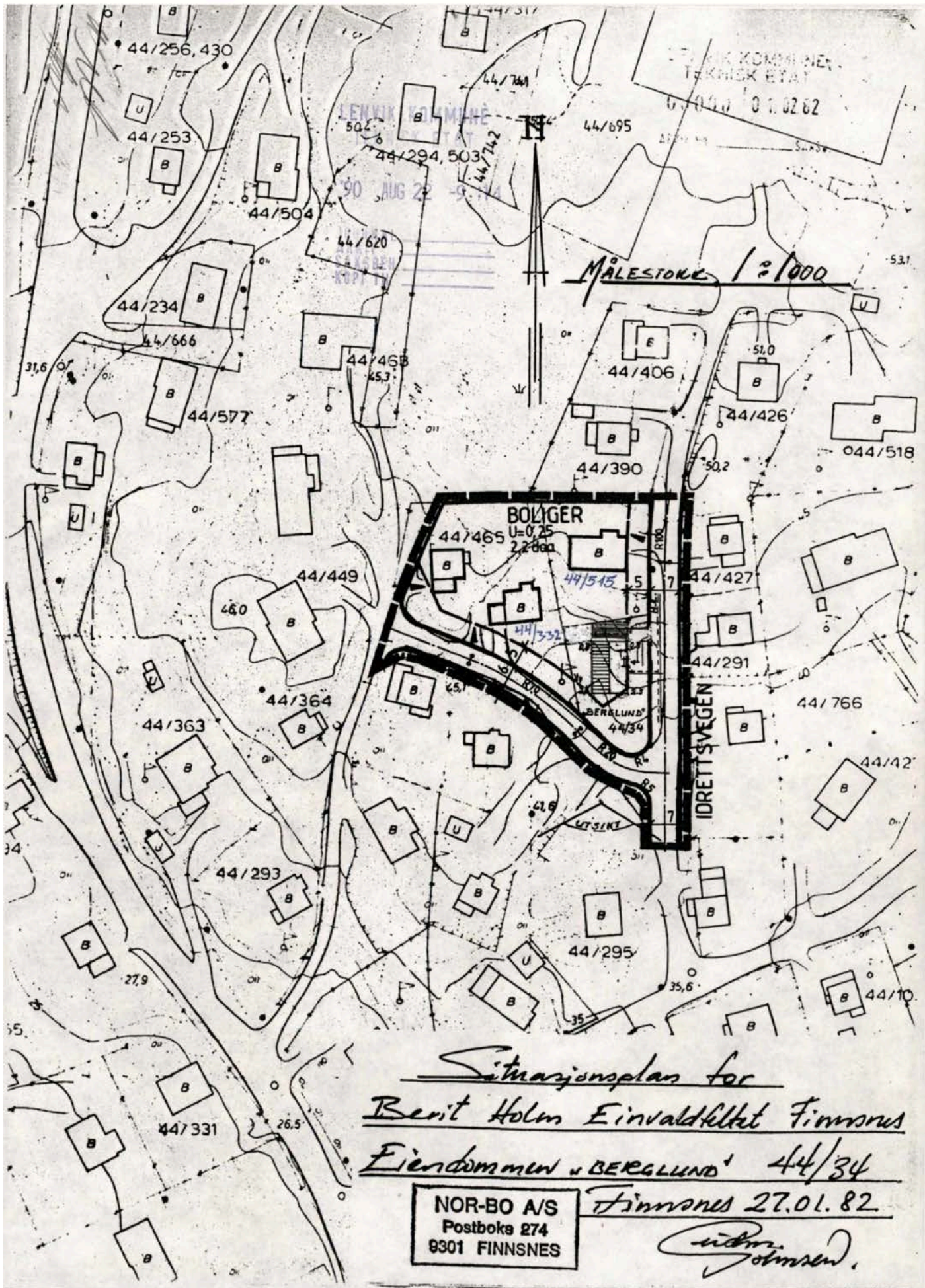
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Finnsnes 20/12-81	Stempel LENVIK BYGNINGSRÅD Johs. Jensen Underskrift
-----------------------------------	--------------------------------------------------------------

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadmyndighet

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79



*Situasjonsplan for
Berit Holm Einvaldfeltet Finnsnes*

*Eiendommen BERGLUND 44/34
Finnsnes 27.01.82*

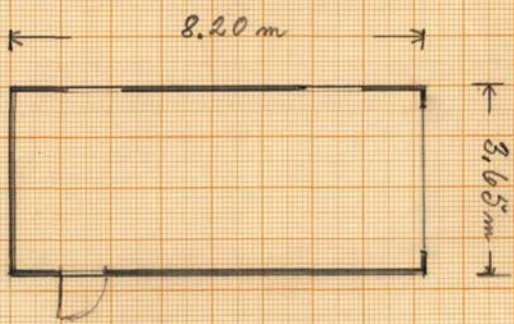
NOR-BO A/S
Postboks 274
8301 FINNSNES

*Edvard
Solmsen*

LENYIK KOMMUNE
TEKNIKKEN STAT

90 AUG 22 -9 114

1889/90
51
~~50~~



Nybygg GARASJE/uthus	Målestokk 1:100
G.NR 34 BNR 44	
Berit Jversen	

A. 4. 8mm 100 6504

(Kommune)

Lenvik

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Jørgen Lorentsen
Idrettsvn. 4
9300 FINNSNES

Byggherre (navn, adresse)

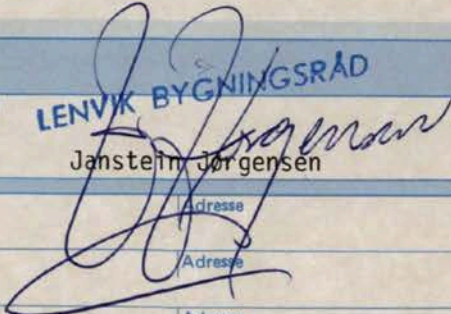
Berit Iversen
Idrettsvn. 4
9300 FINNSNES

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Idrettsvn. 4, 9300 Finnsnes	44	34		

Deres søknad	Dato 01.08.90		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/vedtak	Lenvik bygningsråd	Vedtaks dato 4.9.90	Saksnr. 259/90
Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p> <p style="text-align: center;">O.K.</p>		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Finnsnes,	27.6.91	 LENVIK BYGNINGSRÅD Janstein Jørgensen

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sævi & Steinarson A/S, Oslo 6-87



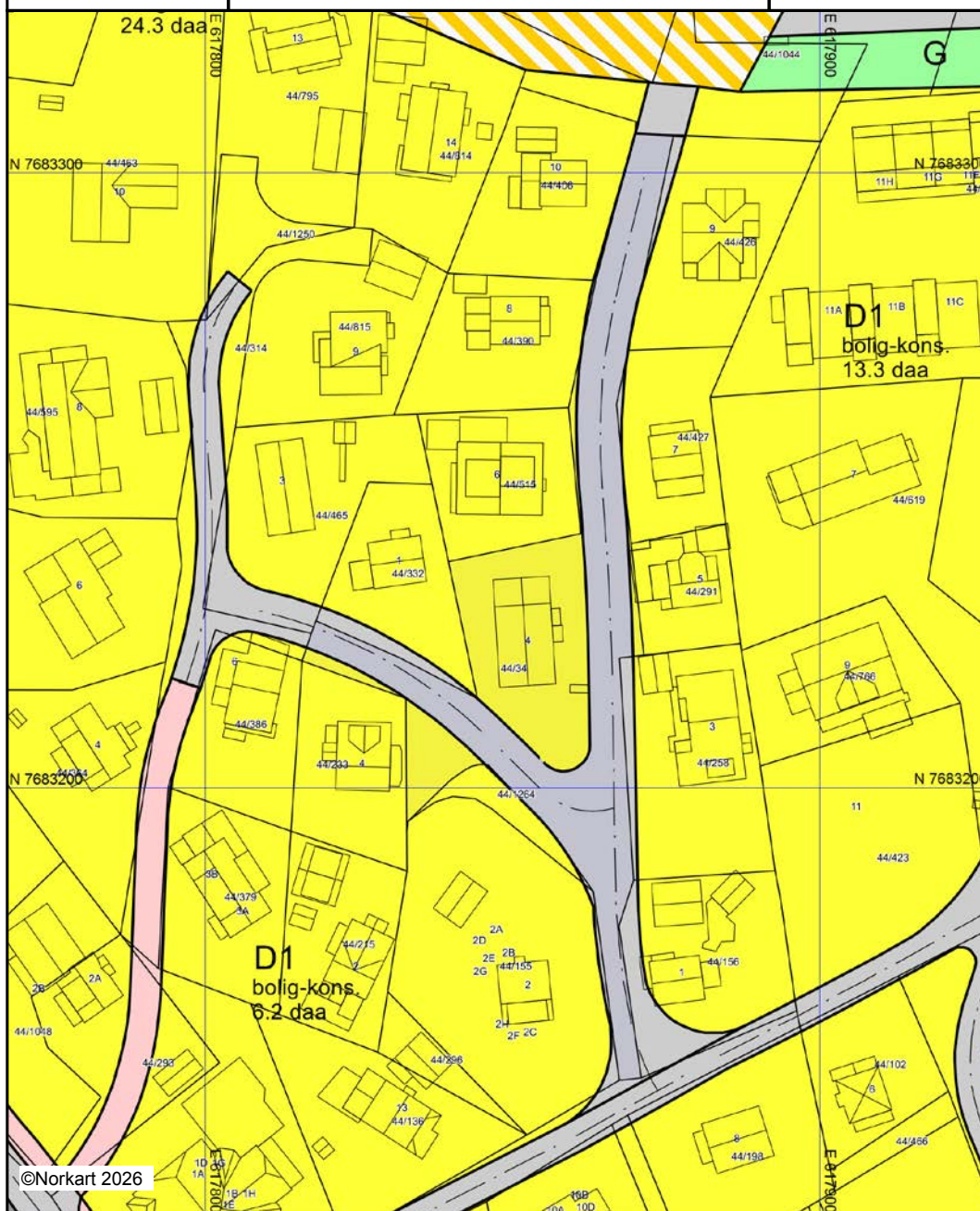
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/34
Adresse: Idrettsveien 4
Dato: 16.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Ferdsel


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB


-  Bestemmelseområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE


-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning

-  Formålsgrense

-  Regulert senterlinje

- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Abc Påskrift areal



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Idrettsveien 4, 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
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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	341
Navn	Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/8590/PID_341_Bestemmelser_20140626_20151217.pdf
Delarealer	Delareal 1 332 m ² Formål Veg
	Delareal 831 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn D1

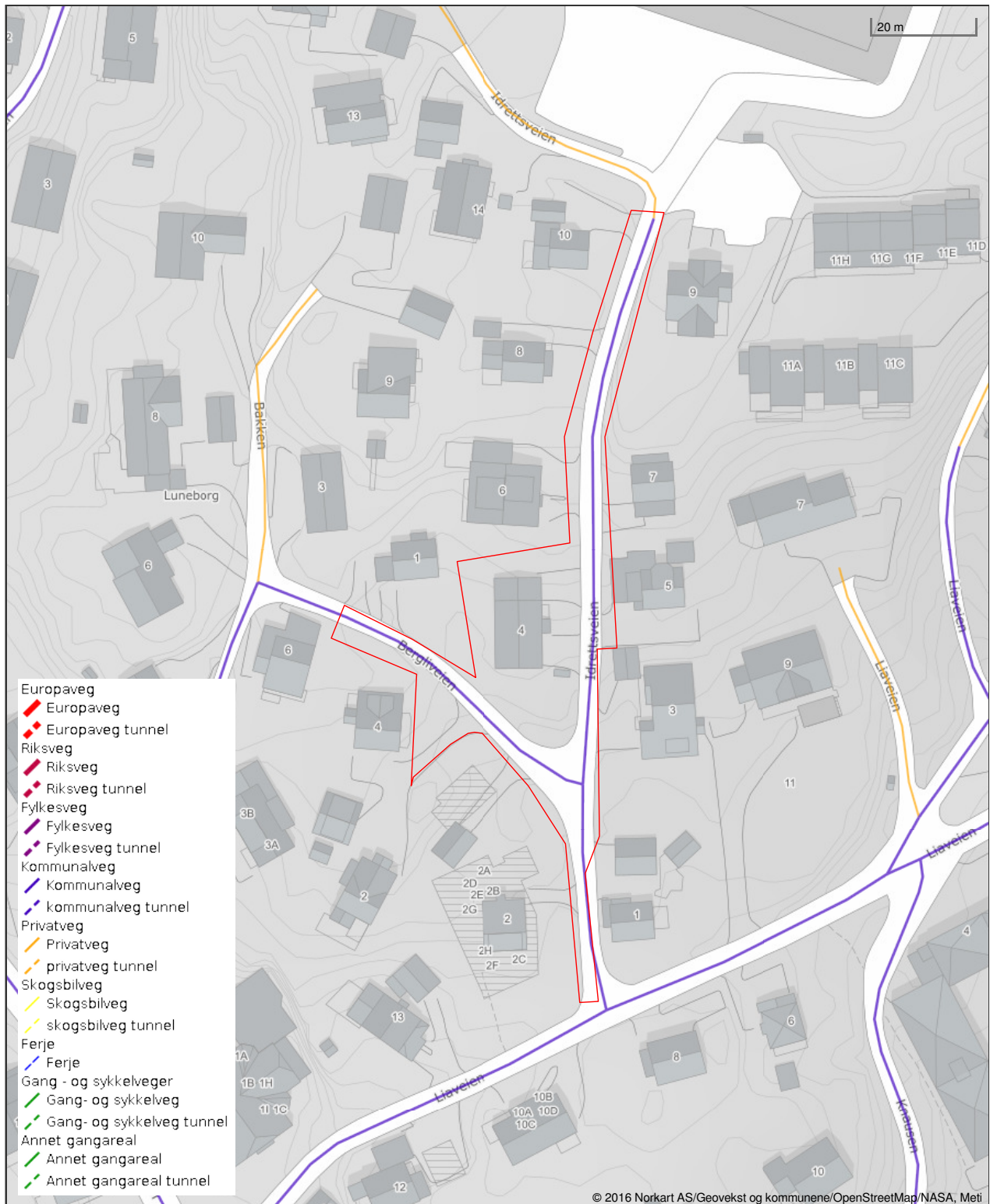
Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201901
Navn	Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



Vegstatuskart for eiendom 5530 - 44/34//



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.



Adresse

Idrettsveien 4, 9300 FINNSNES

Dato for energimerking

28.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288318

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

117951049

Gårdsnummer

44

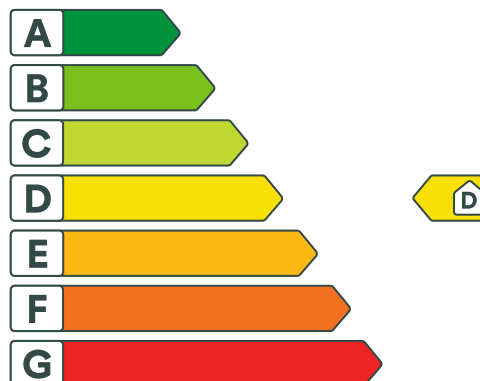
Bruksnummer

34

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1982

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

155,0 m²

Oppvarmet bruksareal

155,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

189,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

252,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 989 kWh

Nabolagsprofil

Idrettsveien 4 - Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Harevika	5 min
Totalt 11 ulike linjer	
	0.5 km
Bardufoss lufthavn	44 min

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)	15 min
344 elever, 29 klasser	
	1.2 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
75 elever, 7 klasser	
	1 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
301 elever, 25 klasser	
	1.2 km
Nordborg videregående skole	15 min
150 elever, 7 klasser	
	1.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	9 min
270 elever, 11 klasser	
	5.6 km

Ladepunkt for el-bil

Lenvik rådhus	8 min
Kunnskapsparken Finnsnes parkering...	9 min

«Stille og rolig området. Nært barnehager, barne- og ungdomsskole. Samt nært lege, butikker og om man vil ut å reise. Gangavstand til alt:»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

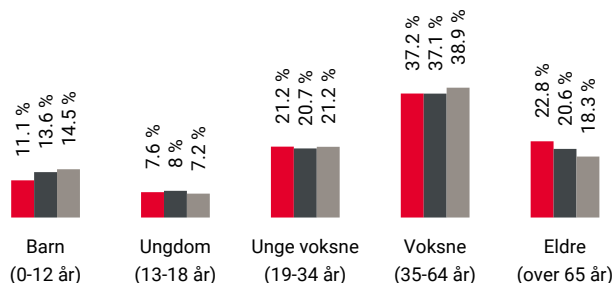
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finnsnes sentrum	2 119	1 147
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år)	5 min
32 barn	
	0.5 km
Preg barnehager Heimly (1-5 år)	11 min
50 barn	
	0.9 km
Blomli barnehage (1-5 år)	14 min
50 barn	
	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierigata	9 min
Post i butikk, PostNord	
	0.7 km
Kiwi Finnsnes	9 min
PostNord	
	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

	Finnsnes idrettspark Aktivitetshall, fotball	2 min	0.2 km
	Finnsnes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1.1 km
	Feel24 Finnsnes	5 min	
	Family Sports Club Finnsnes	10 min	

Boligmasse

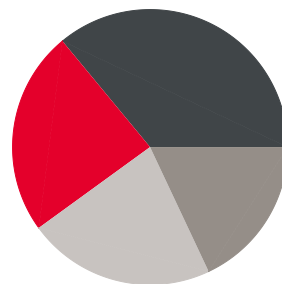


- 57% enebolig
- 10% rekkehus
- 19% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

	Domus Senter Finnsnes	5 min
	Apotek 1 Valen Finnsnes	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

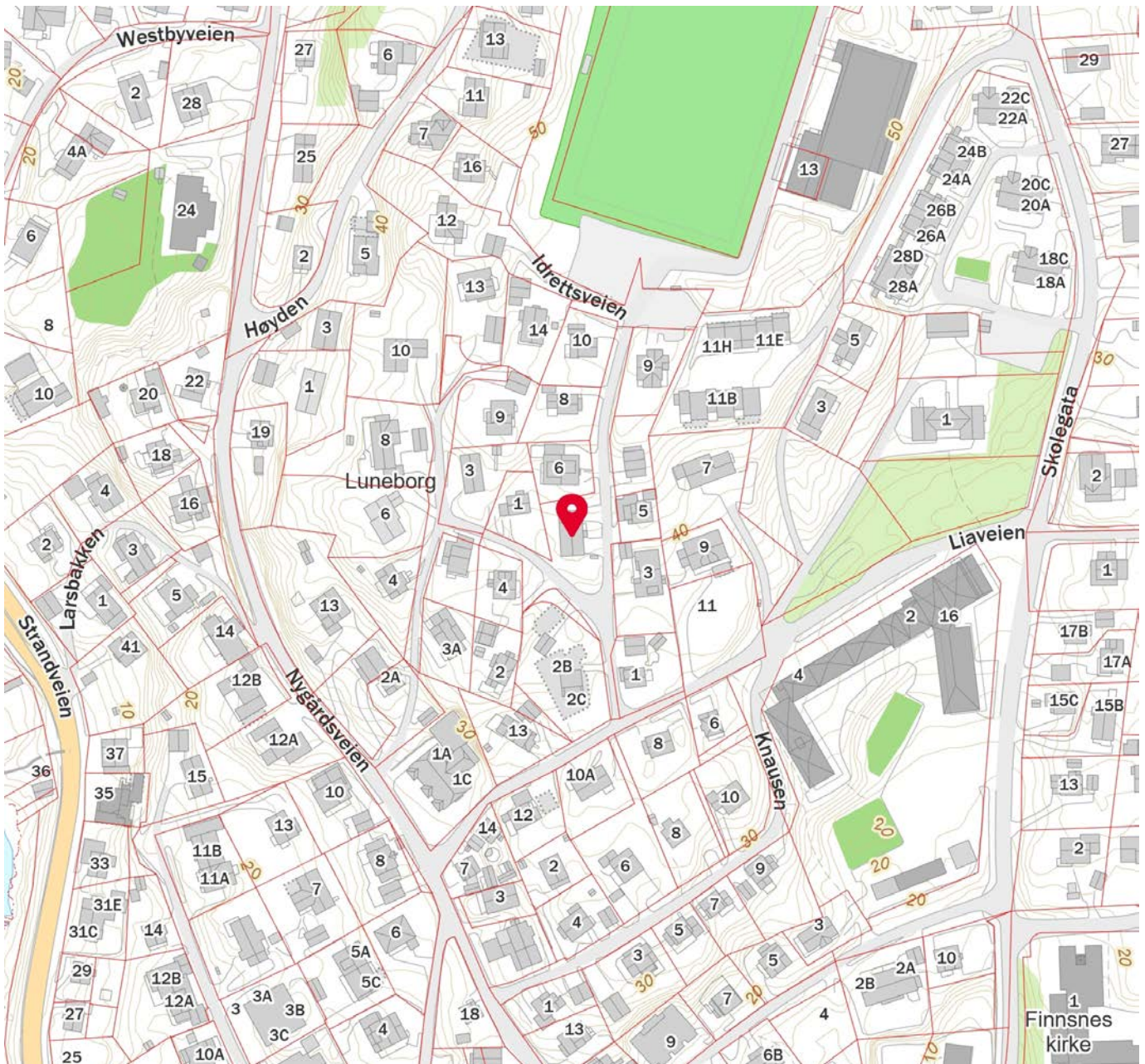
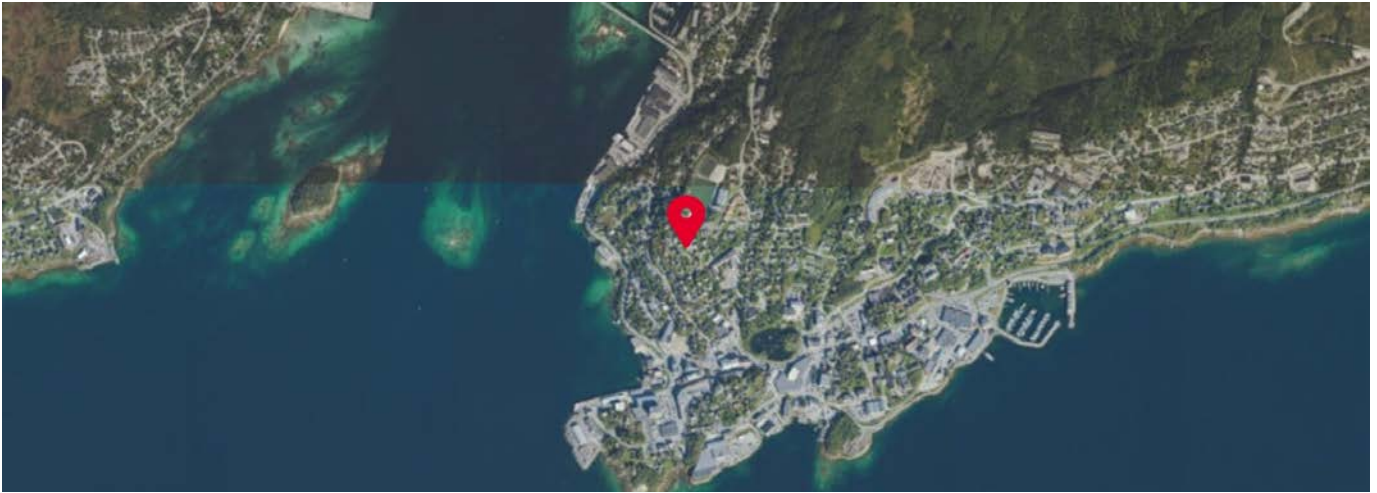


0% 54%

- Finnsnes sentrum
- Finnsnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Idrettsveien 4
9300 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine Fredriksen

Telefon: 469 65 418
E-post: tine.fredriksen@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre