

TENNEVOLL

Sneverbakkveien 21

Velkommen til
din nye bolig





Eiendommen ligger i "Sneverbakkan"
- Et barnevennlig og trivelig område
sentralt på Tennvoll



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 300 000,-

OMKOSTNING KJØPER

58 590,-

TOTALPRIS

2 358 590,-

BRA-I/BRA TOTAL

166/203 kvm

BOLIGTYPE

Hel tomannsbolig
(hele huset)

EIEFORM

Eiet

ANTALL SOVEROM

4

ETASJE

2

BYGGEÅR

1977

ENERGIKLASSE

D

TOMTEAREAL

1221.1 m² (eiet)

Din megler



Thea Langsether Borch

Eiendomsmegler | Partner

thea.borch@emera.no

+47 958 08 257

Thea har hjulpet kunder med boligsalg siden 2018 og har opparbeidet seg solid kompetanse og et sterkt omdømme. Med høy kundetilfredshet er hun eiendomsmegleren for deg som ønsker en trygg, profesjonell og lønnsom bolighandel.

Hun har øye for detaljer og jobber målrettet for å gi hver bolig de beste forutsetningene i markedet. Hun er ærlig, tilgjengelig og overlater ingenting til tilfeldighetene. Med høy fokus på kvalitet og tilgjengelighet gjennom hele prosessen kommer resultatene av seg selv.



Fin og sentralt beliggende bolig med gode solforhold

Velkommen til Sneverbakkveien 21.

Flott familiebolig i barnevennlig område. Boligen går over to plan og har til sammen 5 soverom (4 godkjente og ett opprinnelig en sportsbod). 2 bad, vaskerom og pent uteområde på baksiden med terrasse og hage. Her kan man nyte fine soldager fra tidlig morgen til sent på kveld og det er fin utsikt til Spanstind.

Boligen ligger med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, butikk, idrettshall og fotballbane. Her ligger alt til rette for en aktiv hverdag med kort vei til fine turmuligheter til skogs og fjells, samt lysløypenett hvor det tråkkes skiløype i vinterhalvåret.

Høydepunkter:

- Svært fine solforhold
- Sentralt
- God planløsning
- Jacuzzi medfølger (kjøper må påkoste reparasjon)
- Romslige soverom
- Garasje m/elbil lader





































Plantegning





2. Etasje



1. Etasje

SNEVERBAKKVEIEN 21

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 300 000

Omkostning kjøper

2 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

57 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

58 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

77 490 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 358 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 377 490 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 2 358 590

Eiendomsskatt

Det er pr. nå ikke eiendomsskatt i Lavangen kommune.

Kommunale avgifter

Kr 23 259 (2026)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: 9.375,-

Vann: 11.082,-

Kloakk: 2.277,-

Feieravgift: 525,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telenor

Andre utgifter: Andre utgifter kan være internett/TV leverandør, boligalarm, boligforsikring o.l. Priser varierer ut i fra hvilken leverandør som foretrekkes.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 442 350 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 1 769 399 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger i Sneverbakkan på Tennevoll i Lavangen kommune. Dette anses som et sentralt område på Tennevoll med gangavstand til butikk, legesenter, idrettshall, fotballbane, barne- og ungdomsskole og barnehage.

Det er ellers fine turområder i Lavangen bl.a. lysløypa fra Skavmodalen hvor det trekkes skiløype i vinterhalvåret, Henrikafossen, Lysløypa bak Fjellkysten og Midnattssoltrappa. Et område hvor det er lett å komme seg ut i skog og mark, enten til beins eller på ski.

Det er ellers kort vei fra Lavangen over til Salangen med flere butikker, frisør, apotek, videregående skole (det går skolebuss fra Lavangen) og andre forretninger.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Lauvmakken barnehage
Lavangen skole (1.-10. trinn)

Parkering

Parkering i garasje samt på egen eiendom.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1221.1 m²

Matrikelbrev datert 23.04.2026 fra Lavangen kommune er vedlagt salgsopp-gaven.

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, gruslagt oppkjørsel og parkeringsplass. Tomt er snødekket befaringsdagen når takstmannen var der.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Hel Tomannsbolig (brukes som en enebolig)

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 05.01.1977. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er foretatt flere søknadspliktige endringer som avviker fra bygningstegningene fra 1976. I underetasjen er soverommet med adkomst fra yttergangen opprinnelig en sportsbod. Bad nede er opprinnelig et wc-rom slått sammen med bod og te-kjøkken. Gangområde (hall) nede har tidligere vært bad og vindfang (egen entré til utleieenhet). Bruksendringen er ikke omsøkt eller godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Front på garasje avviker noe fra bygningstegningene. Det er pr. i dag én dør og én port, men på tegningene er det

tegnet inn 2 porter.

Det store soverommet nede er i henhold til bygningstegningene en stue. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Innhold

1. Etasje: BRA-i 86 m² = Stue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, vaskerom og trapp til u.etg.

U.etg: BRA-i 80 m² = Entré, soverom (bod på bygningstegninger), gang, bod 1, bod 2, bad, soverom 3, soverom 4/stue, trapp til 1. etasje.

Garasje: BRA-e: 37 m²

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 37 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 203 m²

TBA: 41 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 80 m²

1. etasje

BRA-i: 86 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m²

Garasje

BRA-e: 37 m²

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

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.

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

Standard

Frittliggende bolig (hel tomannsbolig) av normal standard ut fra alder.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis noe oppusset og oppgradert. Boligen er dog blitt noen år og noe oppussing, oppgradering og vedlikehold må kunne påregnes.

Bad oppe:

Pent og delikat bad pusset opp i 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Overflater vegger og himling: Veggene har baderomsplater. Taket har plakett mdf-panel.

Overflater gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Gulv utenfor dusnisje er flatt, ingen oppkant mot terskel.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning: Baderomsinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant m/ blandebatteri, speil på vegg m/lys. 1 høyskap.

Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad nede:

Romslig bad med god plass til morgenstellet for familien. Utstyrt med både badekar og dusj.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Bad er opplyst utvidet og oppusset i 2012.

Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Overflater gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning: Baderomsinnredning med hvite fronter, benkeplate med fliser/misaikk med 2 servantboller og blandebatteri, speil og 2 sideskap.

Veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad/badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Vaskerom er opplyst oppusset i 2014.

Overflater vegger og himling: Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Overflater gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning: Rommet har benkeinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i stål m/blandebatteri.

Overskap.

Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken:

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Rør er besikket i rørskap. 1 rørskap

ligger bak innredning og har ikke tilgang.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon: Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner: Utvendig tappekran for vann.

Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen. 2012.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og er plassert under trapp i gang.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er opplyst byttet i 2016.

El-anlegg i bolig er dels oppgradert. Arbeider som er

utført i nyere tid er opplyst utført av

Lavangen elektro. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider.

Da det ikke er fremlagt samsvarserklæring/ dokumentasjon på el-anlegget anbefales det alltid at det foretas en kontroll av fagkyndig person/firma

Hvitevarer: Komfyr og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Selger opplyser om at 3 bokskap nede i gangen

medfølger i handelen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Mads Parten

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

- Ja, kun av faglært. Utført av Lavangen elektro.

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

- Ja.

Pkt. 13: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- Zaptec.

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

- Tidligere leilighet i underetasje.

Moderniseringer og påkostninger: 2021 og 2022:

I stue og kjøkken ble det malt og lagt nytt gulv. Tak i stue og kjøkken malt. 2 soverom malt. Stue nede malt.

Bebyggelsen

Eiendommen består av en bolig og en garasje. Boligen er opprinnelig registrert som en tomannsbolig (bolig med utleieleilighet) men fungerer i dag som en enebolig.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Taktekking:

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Taktekking fra 2007 opplyst av eier.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og lyre.

Takstige til pipe i metall. Årstall 2007.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående trepanel i malt utførelse.

Takkonstruksjon/loft:

Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre.

Undertak av

armert presenning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er med varierende dato fra byggeår 1976 og frem til 2013.

2007 i soverom og kjøkken i 1 etasje. 2013 i kjøkken/spisestue. Vindu med 3 lags glass byggeår i front av stue mot gate.

Dører:

Bygningen har 2 stk malt ytterdører med små glassfelt.

Sidefelt ved hovedytterdør.

Balkongdør i front:

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i front.

Balkongdør bakside:

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt mot baksiden.

Dør er treg og bør smøres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra vaskerom i 1 etasje til veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer, rekkverk med stakitter og håndlist. Fundamenter av pilarer til mark. Trapp til hage. For del av veranda er det etablert et takoverbygg.

Luftebalkong:

Utgang fra stue til luftebalkong mot gate bygget i trykkimpregnerte og malte materialer.

Bygget på utkragede trebjelker, dekke av impregnerte trallbord, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse

Utvendige trapper:

Utvendig trapp ved veranda bygget i trykkimpregnerte materialer.

Andre utvendige forhold:

Under takoverbygg ved veranda er det en nedfelt

Jacuzzi. Denne er opplyst å være defekt.

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv i hovedsak av parkett og laminat.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og mdf-panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe, Jøtil vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjelleretasjen.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Murvegg er synlig i bod.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene(folie i trinn).

Innvendige dører:

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører, noen finerte dører fra byggeår. Dør med glassfelt til entré.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1977 og av grunnmurspapp og rør.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset/malt. Det er såleblokk under grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Garasje:

Byggeår 2002. Garasje av enkel standard fra byggeår.

Garasjen er fundamentert direkte på mark. Støpt gulv,

sokkel i betong. Vegger i enkelt bindingsverk med

utvendig kledning av liggende trepanel i malt utførelse.

Saltak av w-takstoler i tre, undertak av armert

presenning, tekking av lakkerte metallplater. Vinduer i

treramme med enkle glass. Garasjeport av typen

leddport i tre med elektrisk portåpner. Ytterdør i malt

utførelse m/glassfelt. Innlagt strøm og el-bil lader.

- Garasje har noe vedlikeholdsbehov. En del sprekker i gulv.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Taktekking:

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

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

Nedløp og beslag:

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Taknedløp er kun delvis ført bort fra grunnmur i tette rør, noe som gir utilstrekkelig bortledning av vann fra taket ved grunnmuren.

- Det mangler feierplattform, noe som gir utilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Taket har glatt tekking uten snøfangere.

Veggkonstruksjon:

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

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Takkonstruksjon/loft:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Vinduer:

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

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har stedvis noe værslitasje på utsiden.

Frontvinduene i stuen, som er fra byggeåret, har behov for vedlikehold.

Det er noe dårlig fall på beslag ved vinduer i mur ved kjelleretasje.

Dører:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe mindre bruksslitasje på dørene. Sidefeltet ved hovedytterdøren er av eldre dato og har noe værslitasje.

Balkongdør i front:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har synlig alder og værslitasje. Håndtak og lås oppleves noe trege ved bruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trevirket har tegn til alder og værslitasje. Rekkverket har partier med avflaket og oppsprukket maling.

Luftebalkong:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendige trapper:

Trapper har noe værslitasje. Rekkverk mangler.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- 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.

Målinger er utført i begge etasjer. Det er ikke registrert større avvik enn det som er normalt for konstruksjonens alder.

Rom under terreng:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved åpen mur er det registrert noe salt/kalutslag.

Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Døren til vaskerommet tar i bunn/terskel, og døren til badet siger opp dersom den ikke er lukket.

Noen dører trenger finjustering.

Bad oppe - overflater gulv::

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun lokalt fall i dusjsonen. Det er ingen oppkant av membran mot dørterskelen. Ved lekkasje utenfor dusjsonen vil vann

kunne trenge ut ved dørterskelen.

Bad oppe - Sluk, membran og tettesjikt:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er ikke synlig oppkant av membran mot dørterskel, og det er kun lokalt fall i dusjsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran. Det er synlig mansjet i sluk.

Bad nede - Overflater gulv:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet på gulvet er svært begrenset.

Det er ingen oppkant av membran ved dørterskel.

Bad nede - Sluk, membran og tettesjikt:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er synlig membran i sluk, men mansjett er ikke konstatert. Det er ingen oppkant av membran mot dørterskel, i kombinasjon med lite fall på gulv.

Bad nede - Ventilasjon:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vaskerom - overflater gulv:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har svært begrenset fall, og det mangler oppkant

på membranen ved dørterskelen. Dette øker risikoen for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Deler av rør/inntak er av eldre dato. Hoveddelen av de innvendige vannledningene i boligen skal ifølge opplysninger være byttet i perioden 2012–2017. Det er observert noe rust på stoppekranen. Rørskapet på badet i kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da et høyskap er montert foran dette.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

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

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

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

Tekniske installasjoner - Varmepumpe:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Fuktsikring og drenering:

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

Grunnmurspapp ligger stedvis under terreng, og dette

bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.

Takavrenning på baksiden er ikke ført til tette rør, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren. Det anbefales å etablere en løsning hvor takvannet ledes bort fra grunnmuren gjennom tette rør.

Grunnmur og fundamenter:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold:

- Eiendommen ligger i et område som på NVEs kar er avmerket som et område med fare for overvann.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Pipe og ildsted:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipen er ikke pusset på kaldloftet

Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke oppkant av membran mot dørterskel, i kombinasjon med ingen eller svært lite fall på gulvet. Ved lekkasje vil vann kunne trenge ut ved dørterskel. Det er

heller ikke synlig mansjett i sluk.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner:

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er manglende oppkant av membran mot dørterskel, samt lite til ingen fall på gulvet. Dette medfører at rommet ikke vurderes som tilstrekkelig tett med hensyn til membranens funksjon.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper på baksiden.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Øvrig informasjon

Adresse

Sneverbakkveien 21, 9357 TENNEVOLL

Gnr. 68, bnr. 138, ideell andel 1/1
i Lavangen kommune.

Selger

Kristine Haugen

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peis i stue, varmepumpe og panelovner. Ellers varmekabler i gulv på begge badene, i yttergangen og deler av inngang. Boligen har smarthusløsning.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 1000 kr om sommeren og rundt det dobbelte om vinteren, men noe mer i de periodene der strømprisen har vært høy.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig ihht. Lavangen kommune. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Planbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.,

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Pr. i dag er det en bruksenhet i boligen. I henhold til matrikelbrev er det to godkjente boenheter i boligen. Boligen ble opprinnelig bygget med godkjent utleiedel, men denne er i ettertid "slått sammen" med boligens hoveddel og det er intern forbindelse mellom boenhetene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgangen.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Reguleringsbestemmelser
Energiattest
Matrikkelrapport
Ferdigattest
Bygningstegninger
Arealkart
Eiendomsinformasjon

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 60 000,00
Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 5 500,00
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 18 750,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 7 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 545,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 45 685,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant

annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Thea Langsether Borch
Eiendomsmegler | Partner
thea.borch@emera.no
Tlf: 958 08 257

Ansvarlig megler

Thea Langsether Borch
Eiendomsmegler | Partner
thea.borch@emera.no
Tlf: 958 08 257

Meglerforetaket

Narvik Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 937249020
Kongensgate 44,
Tlf: 913 33 768

Salgsoppgavedato

13.05.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SNEVERBAKKVEIEN 21

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Narvik	
Oppdragsnr.	
06260006	
Selger 1 navn	
Kristine Haugen	
Gateadresse	
Sneverbakkveien 21	
Poststed	Postnr
TENNEVOLL	9357
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7729747

Document reference: 06260006

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 06260006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Haugen	81c91f9d88fc72ca477b95 099cc54e20bcc89ed4	12.05.2026 11:46:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 06260006

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Sneverbakkveien 21, 9357 TENNEVOLL



LAVANGEN kommune



gnr. 68, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 10864-2155

Eiendomsverdi ref nr: ZT1896

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Frittliggende enebolig beliggende sentralt i Sneverbakkveien på Tennevoll i Lavangen. Kort vei til dagligvarebutikk, skole og idrettsbane.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis både oppusset og oppgradert.

Boligen er dog blitt none år og noe oppgraderinger og vedlikehold må kunne påregnes Jmf. beskrivelse i rapport.

Bygningen er endret i kjelleretasje hvor tidligere utleiedel er tatt som del av hoveddel og bolig fungerer i dag som en enebolig.

Planløsning er noe endret.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Noe oppgraderinger og vedlikehold må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenne rog nedløp i metall, heldekkende besalg over pipe og lyre. Takstige til pipe i metall.

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående trepanel i malt utførelse.

Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre. Undertak av armert presenning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er med varierende dato fra byggeår 1976 og frem til 2013.

2007 i soverom og kjøkken i 1 etasje. 2013 i kjøkken/spisestue. Vindu med 3 lags glass byggeår i front av stue mot gate.

Bygningen har 2 stk malt ytterdører med små glassfelt. Sidefelt ved hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i front.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt mot baksiden.

Utgang fra vaskerom i 1 etasje til veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer, rekkvekr med stakitter og håndlist. Fundamenter av pilerer til mark. Trapp til hage.

For del av veranda er det etablert et takoverbygg.

Utgang fra stue til luftebalkong mot gate bygget i trykkimpregnert og malte materialer.

Bygget på utkragede trebjelker, dekke av impregnerte trallbord, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse.

Utvendig trapp ved veranda bygget i trykkimpregnerte materialer.

Beskrivelse av eiendommen

Under takoverbygg ve dveranda er det en nedfelt Jacuzzi, denne er opplyst og være defekt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv i hovedsak av parkett og laminat.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendig tak har malte plater og mdf-panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

Boligen har elementpipe, Jøtil vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjelleretasjen.

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Murvegg er synlig i bod.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene(folie i trinn).

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører, none finerte dører fra byggeår. Dør med glassfelt til entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst oppusset i 2017.

Veggene har badersplater. Taket har plakett mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Gulv utenfor dusnisje er flatt, ingen oppkant mot terskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys. 1 høyskap.

Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er opplyst oppusset i 2014.

Veggene har badersplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har benkeinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i stål m/blandebatteri. Overskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Beskrivelse av eiendommen

våtsonen.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst utvidet og oppusset i 2012.

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Baderomsinnredning med hvite fronter, benkeplate med fliser/misaikk med 2 servantboller og blandebatteri, speil og 2 sideskap.

Veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad/badekar.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Rør er besikket i rørskap. 1 rørskap ligger bak innredning og har ikke tilgang.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Utvendig tappekran for vann.

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og er plassert under trapp i gang.

El/sikringssskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. Fordelerskap til tidligere utleidel.63 Amp hovedsikring. El-bil lader i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1977 og av grunnmurspapp og rør.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset/malt.

Det er såleblokk under grunnmur.

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, gruslagt oppkjørsel og parkeringsplass. Tomt er snødekket befaringsdagen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper på baksiden.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Plantegninger avviker fra faktiske forhold hva gjelder kjellerplan, stue fungerer i dag som soverom. Hybelkjøkken er tatt bort og det er etablert større bad. Sportsbod fungerer pr. i dag som soverom. Ingen større avvik men forhold bør oppdateres i kommunen.

Boligen er registrert som tomannsbolig i kommunens register som bolig med utleieleilighet, boligen fungerer i dag som en enebolig.

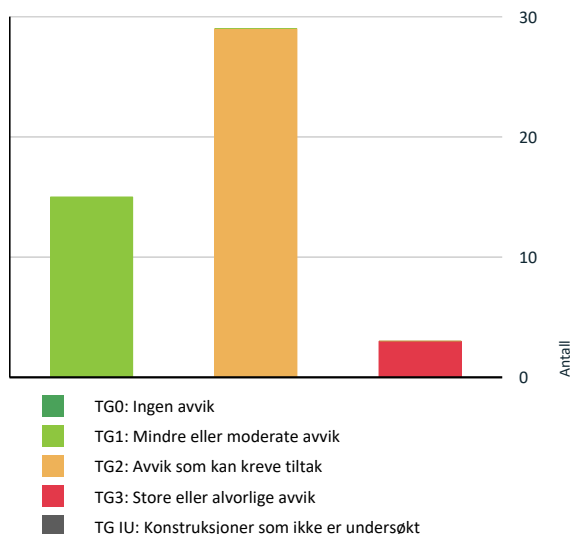
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

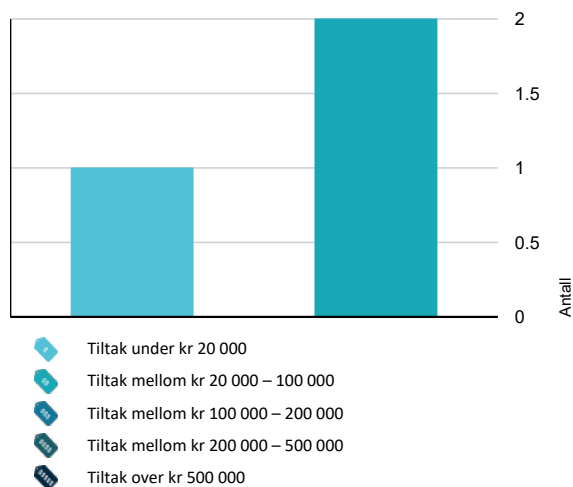
Front på garasje er noe endret da det er inntegnet med 2 porter, det er i dag en dør og 1 port.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser.

Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør - Front [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1977

Kommentar

Eier.

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Frittliggende enebolig av normal standard ut fra alder.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis noe oppusset og oppgradert.

Boligen er dog blitt noen år og noe oppussing, oppgradering og vedlikehold må kunne påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svekkelser og vanninntrenging øker når forventet brukstid er passert.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne rog nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe og lyre. Takstige til pipe i metall.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er kun delvis ført bort fra grunnmur i tette rør, noe som gir utilstrekkelig bortledning av vann fra taket ved grunnmuren.

Det mangler feierplattform, noe som gir utilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taket har glatt tekking uten snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og råte i grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Feierplattform må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipe for feier, slik at feiing og tilsyn kan utføres på en sikker måte.

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for snørras og personskader, spesielt ved ferdsel rundt bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående trepanel i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trepanel bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å redusere risikoen for ytterligere forringelse og fuktskader i veggkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er av typen saltak av W-takstoler i tre. Undertak av armert presenning.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking av takkonstruksjonen.

Begrenset ventilasjon kan føre til oppfuktning, sopp- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er med varierende dato fra byggeår 1976 og frem til 2013.

2007 i soverom og kjøkken i 1 etasje. 2013 i kjøkken/spisestue. Vindu med 3 lags glass byggeår i front av stue mot gate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har stedvis noe værslitasje på utsiden.

Frontvinduene i stuen, som er fra byggeåret, har behov for vedlikehold.

Det er noe dårlig fall på besalg ved vinduer i mur ved kjelleretasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med slitasje bør utbedres/vedlikeholdes for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Frontvinduene i stuen bør vedlikeholdes for å unngå økt risiko for råte og redusert levetid, ut fra alder bør disse påregnes byttet innen rimelig tid.

Dårlig fall på beslag ved vinduer i mur i kjelleretasje bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har 2 stk malt ytterdører med små glassfelt. Sidefelt ved hovedytterdør.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er noe mindre bruksslitasje på dørene. Sidefeltet ved hovedytterdøren er av eldre dato og har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkongdør - Front

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt i front.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren har synlig alder og værslitasje. Håndtak og lås oppleves noe trege ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Døren bør vedlikeholdes, justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje og skade.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, redusert sikkerhet og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Balkongdør - bakside

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt mot baksiden.



Dør er treg og bør smøres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra vaskerom i 1 etasje til veranda bygget i trykkimpregnerte og malte materialer, rekkvekr med stakitter og håndlist. Fundamenter av pilarer til mark. Trapp til hage.

For del av veranda er det etablert et takoverbygg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trevirket har tegn til alder og værslitasje. Rekkverket har partier med avflaket og oppsprukket maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Trevirket og rekkverket bør vedlikeholdes, inkludert skraping og maling, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og redusert levetid på konstruksjonen.



IG 2 Luftebalkong

Beskrivelse

Utgang fra stue til luftebalkong mot gate bygget i trykkimpregnert eog malte materialer.

Bygget på utkragede trebjelker, dekke av impregnerte trallbord, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe værslitasje i trevirket på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold må påregnes for å hindre ytterligere forringelse av trevirket og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.



IG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved veranda bygget i trykkimpregnerte materialer.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har noe værslitasje. Rekkverk mangler (se eget punkt)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes.

Værslitasje kan føre til svekket bæreevne og økt risiko for ulykker dersom tiltak ikke iverksettes.



Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Under takoverbygg ve dveranda er det en nedfelt Jacuzzi, denne er opplyst og være defekt.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv i hovedsak av parkett og laminat.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og mdf-panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i kjelleretasje.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er utført i begge etasjer. Det er ikke registrert større avvik enn det som er normalt for konstruksjonens alder.

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.

Det anbefales å overvåke gulvets tilstand over tid, da høydeforskjeller kan øke og påvirke brukervennlighet og innredning.

Ytterligere utbedring er ikke nødvendig med mindre det oppstår økte skjevheter eller funksjonelle problemer.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for knirk, oppsprekking i gulvbelegg og utfordringer ved fremtidig renovering.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, Jøtil vedovn i stue og sotluke/feieluke i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Pipe bør pusses pipe på kaldloftet for å sikre tilstrekkelig brannmotstand og redusere risikoen for brannspredning til omkringliggende konstruksjoner. Det bør monteres ubrennbart materiale på vegg som ligger mot feieluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Murvegg er synlig i bod.

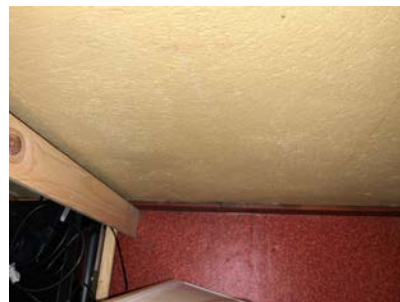
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved åpen mur er det registrert noe salt/kalutslag.

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. Konstruksjonen bør følges med, drenering er fra byggeår, taknedløp er stedvis ikke ført bort fra mur og bør utbedres.

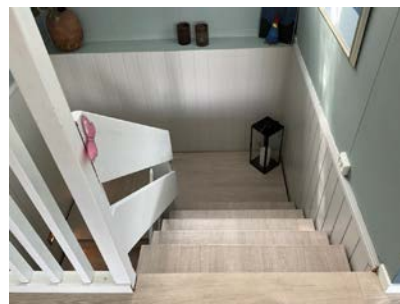
Konsekvensen av å ikke følge opp forholdet er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og mulig utvikling av muggsopp.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene (folie i trinn).



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen i hovedsak malte fyllingsdører, none finerte dører fra byggeår. Dør med glassfelt til entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til vaskerommet tar i bunn/terskel, og døren til badet siger opp dersom den ikke er lukket.

Noen dører trenger finjustering.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i terskel eller siger bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.



Tar i bunn

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst oppusset i 2017.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har plakett mdf-panel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Gulv utenfor dusnisje er flatt, ingen oppkant mot terskel.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun lokalt fall i dusjonen. Det er ingen oppkant av membran mot dørterskelen. Ved lekkasje utenfor dusjonen vil vann kunne trenge ut ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant av membran ved dørterskelen for å hindre at vann kan trenge ut av våtrommet ved lekkasje utenfor dusjonen.

Manglende fall og oppkant øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.



1 ETASJE > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig oppkant av membran mot dørterskel, og det er kun lokalt fall i dusjonen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran. Det er synlig mansjet i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran, samt undersøkes nærmere om det er tilfredsstillende oppkant mot dørterskel og tilstrekkelig fall utenfor dusjonen.

Manglende dokumentasjon og synlig oppkant medfører usikkerhet om membranens funksjon, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys. 1 høyskap.

Veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom er opplyst oppusset i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



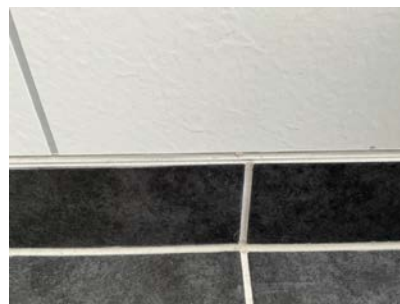
1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har svært begrenset fall, og det mangler oppkant på membranen ved dørterskelen. Dette øker risikoen for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant på membranen ved dørterskelen for å sikre at vann ledes effektivt til sluk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje eller vannsøl på gulvet.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke oppkant av membran mot dørterskel, i kombinasjon med ingen eller svært lite fall på gulvet. Ved lekkasje vil vann kunne trenge ut ved dørterskel. Det er heller ikke synlig mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør etableres korrekt oppkant av membran mot dørterskel og sørges for tilstrekkelig fall på gulvet for å lede vann til sluk.

Manglende oppkant og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør også monteres synlig mansjett i sluk for å sikre tett overgang og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i stål m/blandebatteri. Overskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

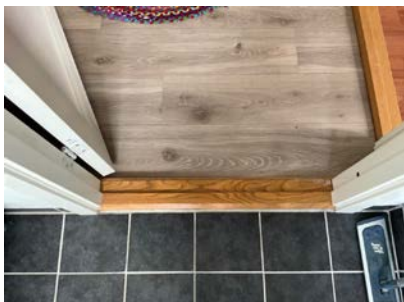
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er manglende oppkant av membran mot dørterskel, samt lite til ingen fall på gulvet. Dette medfører at rommet ikke vurderes som tilstrekkelig tett med hensyn til membranens funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant av membran mot dørterskel og sørges for tilfredsstillende fall på gulvet for å sikre at rommet er tett mot fukt.

Manglende oppkant og utilstrekkelig fall øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er opplyst utvidet og oppusset i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen oppkant av membran ved dørterskel.

Fallet på gulvet er svært begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant av membran ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved utilsiktet vannutstrømming.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstell: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er synlig membran i sluk, men mansjett er ikke konstatert. Det er ingen oppkant av membran mot dørterskel, i kombinasjon med lite fall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, og det anbefales å undersøke nærmere om det er mansjett i sluk.

Manglende mansjett og oppkant av membran, samt lite fall på gulv, medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved vannlekkasje.



KJELLER > BAD

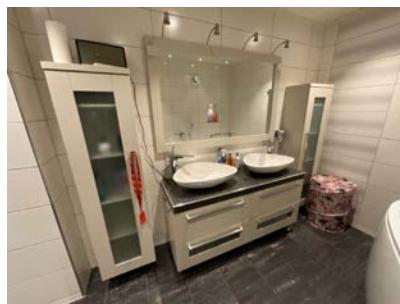
1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med hvite fronter, benkeplate med fliser/misaikk med 2 servantboller og blandebatteri, speil og 2 sideskap.

Veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstell: 2012 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftskiftningen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

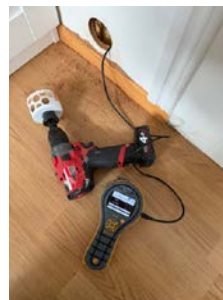
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i vegg i soverom mot bad/badekar.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Takstmann.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Deler av kjøkkenfrontene har skader og sår utover normal slitasjegrاد.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skadede kjøkkenfronter bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og mulig fuktopptak i materialene.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Rør er besiktiget i rørskap. 1 rørskap ligger bak innredning og har ikke tilgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av rør/inntak er av eldre dato. Hoveddelen av de innvendige vannledningene i boligen skal ifølge opplysninger være byttet i perioden 2012–2017.

Det er observert noe rust på stoppekranen. Rørskapet på badet i kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da et høyskap er montert foran dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre eldre rør og stoppekran for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.

Rørskapet på badet i kjelleren bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, da utilgjengelighet medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skjulte feil eller lekkasjer.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsninger i alle rom for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utvendig tappekran for vann.



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

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 er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes behov for utskiftning eller reparasjon på sikt.



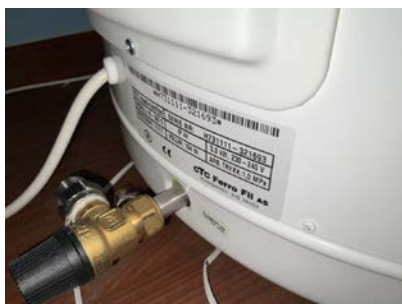
TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og er plassert under trapp i gang.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



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 forenklede 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

El/sikringskapp med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. Fordelerskapp til tidligere utleidel. 63 Amp hovedsikring. El-bil lader i garasje.

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.
Sikringskapp er opplyst byttet i 2016. El-anlegg i bolig er dels oppgradert.

El-bil lader montert i nyere tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider som er utført i nyere tid er opplyst utført av Lavangen elektro. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskapp

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

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

Tilstandsrapport

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 Da det ikke er fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegget anbefales det alltid at det foretas en kontroll av fagkyndig person/firma.

Generell kommentar

Innhent dokumentasjon om mulig.



Grunnmurspapp ligger stedvis under terreng, og dette bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.

Takavrenning på baksiden er ikke ført til tette rør, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren. Det anbefales å etablere en løsning hvor takvannet ledes bort fra grunnmuren gjennom tette rør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmurspapp som ligger under terreng bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Takavrenning på baksiden bør ledes bort fra grunnmuren gjennom tette rør, for å unngå økt fuktbelastning og påfølgende skader på grunnmur og kjeller.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1977 og av grunnmurspapp og rør.

Vurdering av avvik:

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset/malt.

Det er såleblokk under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Grunnmuren har sprekker og riss, både horisontale og skrå, som kan indikere påvirkning fra jordtrykk og setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Sprekkene og rissene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang.

Eventuelle nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for konstruksjonsskader, fuktinntrengning og svekket stabilitet i bygningen.



IG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, gruslagt oppkjørsel og parkeringsplass. Tomt er snødekket befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som på NVEs kart er avmerket som et område med fare for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noe tiltak pr. i dag.

IG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1977.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1977.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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 befaringsdagens dato. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper på baksiden.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverkshøyder på innvendige trapper og på balkong/terrasse bør økes til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres, for å ivareta personsikkerheten og hindre fall, spesielt for barn.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og potensiell helseisiko ved forhøyede radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje.

Byggeår

2002

Kommentar

Eier.

Standard

Garasje av enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold

Garasjen fremstår om normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Romslig garasje med 1 portløp og dør.

Garasjen er fundamentert direkte på mark.

Støpt gulv, sokkel i betong.

Vegger i enkelt bindingsverk med utvendig kledning av liggende trepanel i malt utførelse.

Saltak av w-takstoler i tre, undertak av armert presenning, tekking av lakkerte metallplater.

Vinduer i treramme med enkle glass.

Garasjeport av typen leddport i tre med elektrisk portåpner.

Ytterdør i malt utførelse m/glassfelt.

Innlagt strøm og el-bil lader.

-Garasje har noe vedlikeholdsbehov. En del sprekker i gulv.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

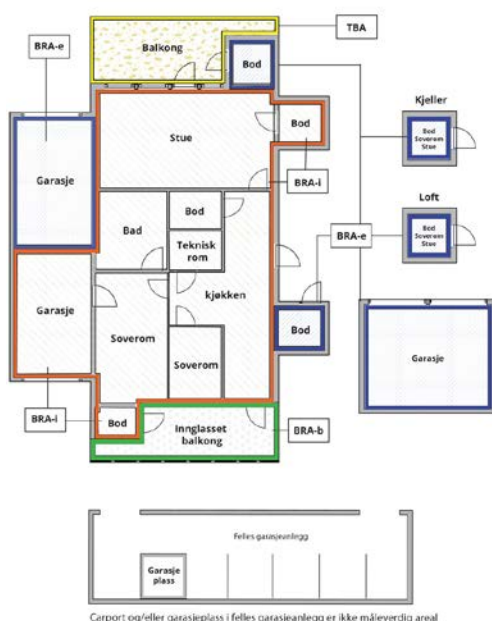
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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).

Arealet 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 målering 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, skjelheter 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	86			86	41
Kjeller	80			80	
SUM	166				41
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, trapp til underetasje, vaskerom		
Kjeller	Entré, soverom, gang, bod, bod 2, bad, soverom 2, soverom 3, trapp til 1 etasje		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Stue, Kjøkken, Bad, 2 soverom, Trapp til underetasje og Vaskerom. Utgang til luftbalkong via stue. Utgang til veranda på baksiden via vaskerom.

Kjeller: Entré, 3 soverom, Gang, 2 boder, Bad, Trapp til 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger avviker fra faktiske forhold hva gjelder kjellerplan, stue fungerer i dag som soverom. Hybelkjøkken er tatt bort og det er etablert større bad. Sportsbod fungerer pr. i dag som soverom. Ingen større avvik men forhold bør oppdateres i kommunen.

Boligen er registrert som tomannsbolig i kommunens register som bolig med utleieleilighet, boligen fungerer i dag som en enebolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Front på garasje er noe endret da det er inntegnet med 2 porter, det er i dag en dør og 1 port.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Mads Parten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5518 LAVANGEN	68	138		0	1221.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sneverbakkveien 21

Hjemmelshaver

Haugen Kristine 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende sentralt i Sneverbakkveien på Tennevoll i Lavangen. Kort vei til dagligvarebutikk, skole og idrettsbane.

Fra boligen er det utsikt over nærområdet og deler av Tennevoll. Normale solforhold. Parkering på tomt eller i garasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

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.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1221 m².

Tomten er i hovedsak skrå og er opparbeidet med plenarealer, gruslagt oppkjørsel og parkeringsplass. Tomt er snødekket befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Selger opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende enebolig i 2 etasjer samt en frittstående garasje.

Konsesjonsplikt

Nei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7729747	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger avviker noe fra faktiske planløsning hva gjelder kjeller.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Infoland er svært begrenset.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring -iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZT1896>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

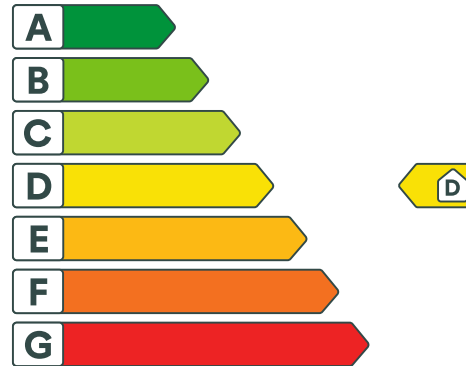
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse Sneverbakkveien 21, 9357 TENNEVOLL	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294720
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 191245202
Gårdsnummer 68	Bruksnummer 138
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 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 166,0 m²	Oppvarmet bruksareal 166,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming 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
224,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
291,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48 430 kWh



Sneverbakkveien 21, 9357 TENNEVOLL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sneverbakkveien 21, 9357 TENNEVOLL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

REGULERINGSBESTEMMELSER
tilknytning til reguleringsplan for
TENNEVOLL
LAVANGEN KOMMUNE

plan vedtatt 16.02.78

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til de område- og byggegrensener som er angitt på planen.

§ 2

OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkel-etasje kan, hvor terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til behøvelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene, gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan i hver enkelt sak gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.
- b) Den tillatte utnyttelsesgrad, må ikke overskride 0,15. dog må bygningens grunnflate ikke overskride 1/4 av tomtens nettoareal.
- c) Bygningene bør plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- d) Bygningene bør ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veggstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolig-uset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn til 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

- f) De nåværende driftsbygninger i samband med vanlig jordbruksdrift blir stående, og de kan brukes inntil videre - for et tidsrom av 15 år fra den tid reguleringsplanen er stadfestet.

De interne boligveier skal kunne nyttes i samme tidsrom for ferdsel av husdyr til og fra beite.

Nye driftsbygninger og større ombygninger tillates ikke. Vanlig vedlikehold og mindre utvidelse tillates. Bygningsrådet skal til enhver tid, godkjenne inn- eller utvendig forandringer av bygningene for arbeidet settes i gang.

Bygningsrådet vil i hver enkelt tilfelle ta stilling til om bestående driftsbygninger som ikke er i drift skal kunne kreves fjernet.

§ 3

OMRÅDE FØR OFFENTLIG BEBYGGELSE

- a) Bebyggelsen nord for R.v. 848 skal oppføres i 1 etasje. Bebyggelsens art og utføring, avkjørsler, parkering, beplanting, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan gi dispensasjon fra denne bestemmelsen i hver enkelt sak. I øverige områder vurderes gesimshøyden i hver enkelt sak. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- b) Utnyttelsesgraden må ikke overskride 0,23.

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG

- a) Forretningsbygg skal oppføres som vist på planen og kan oppføres inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
- b) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den off. ferdsel.

OMRÅDE FOR INDUSTRIBEBYGGELSE

- a) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b) Industribygg skal oppføres av brennfast materialer. Haller kan bygges med bærende konstruksjoner i laminert tre maks. 2 etasjer. Høyde over farlig planert terreng skal holdes så lav som mulig og må ikke overskride 8 m. Unntak fra dette kan event. gjelde for nødvendige tekniske installasjoner, ventilasjonsrom, silobygg o.l.
- c) Industribyggets plassering, art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bedrifter som etter bygningsrådets skjønn vil sjenere omkringliggende boligstrøk eller friområder med larm, røk, støv eller lukt tillates ikke.
- d) I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
- e) Hver bedrift skal på egen grunn ha tilstrekkelig plass for parkering, trafikkareal for av- og pålessing samt for nødvendig lagring, etter bygningsrådets skjønn.
- f) Hvis den enkelte tomt ikke inneholder skjermende leskog skal hver bedrift plante nødvendig vegetasjon på isolasjonsbelte som støter mot friluftsområder.
- g) Utvendig lagring skal skjermes mest mulig i landskapet ved leplanting, oppsetting av leskjermer av tre, eller i nedsenkede groper i terrenget. Høyden på de lagrede produkter må ikke overskride 6 m over ferdig planert terreng.
- h) Det skal oppsettes ensartet venlig flettverksgjerde av maks. 2 m høyde rundt tomten.
- i) Bedriftene skal sørge for skikkelig renovasjon eller inngå spesifisert avtale med kommunen om dette. Det kan tillates forbrenning av avfall, kapp, emballasje og andre brennbare produkter på tomten. Slik forbrenning skal skje i nedgravd grøft eller støpt kum i terrenget med minimum dybde på 2 m under ferdig terreng. Gnistfang og pipe bør oppsettes etter bygningsrådets og brannstyrets skjønn. Helserådet skal gis detaljert oppgave over hvilke produkter som skal forbrennes og gi sin tillatelse. Aske skal deponeres i nedgravde grøfter på tomten eller bortkjøres til godkjent kommunal tømme plass.
- j) Blanke blikk- eller aluminiumstak tillates ikke. I tilfelle må disse males med svart eller grå matt maling. Rød eller sterk farge på takteking må ikke nyttes.

§ 6

FRILUFTSOMRÅDER

I friluftsområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytning til friluftsliv og naturvern f.eks. naust, fiskebu, regehytter o.l. når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Det skal nyttes naturvennlige materialer og farger. Tak skal tekkes med torv.

§ 7

FRIOMRÅDER

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til idrettsformål.

§ 8

NAUSTOMRÅDER

- a) Innenfor de avsatte naustområder, skal det oppføres naust og andre bygninger som har naturlig tilknytning til småbåt- og sjøaktiviteter.
- b) Det må anvendes godkjente typer av enkelt- og fellesnaust som skal anmeldes til bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle etter en samlet plan. Bygningene skal ligge så lavt i terrenget som mulig og avstanden mellom hvert enkelt naust må ikke overstige 1,5 m.
- c) Vegger i naust og andre bygninger bør kles med bre panel, gjerne med ukantede overliggere (bakkan) som kan bakes og beises senere. Kassematerialer og skrapbord tillates ikke brukt. Eventuelle lysåpninger i naust skal plasseres i bakre galvvegg som smale utsparinger i bordkledning. Det tillates døråpning kun i fremre galvvegg.
- d) Tak på alle bygninger skal utformes som vanlig sadeltak med helning 22 grader, og de bør fortrinnsvis tekkes med torv eller annen tekning i naturvennlig farge.
- e) Bygninger skal beises etter fargeprøve som er vedtatt av bygningsrådet eller overflatebehandles med trekkfastolje (tjæreblandet linolje). Det tillates ikke spesielle farger på vindskier, hjørnebord, karmen, dører o.l. som skal ha samme farge som naustet.
- f) Det tillates ikke oppsatt gjender eller annen stengsel uten etter en samlet plan fremlagt for bygningsrådet.
- g) Lagring av materialer, kasser, ved o.l. tillates ikke og må event. skje i selve naustet. Det forlanges søppelboks for hver 5. naust eller etter nærmere anvisning av bygningsrådet.

§ 9

LANDBRUKSOMRÅDER

- a) I området regulert til landbruk kan bare oppføres nye bygninger og varige konstruksjoner, anlegg o.l. tilknyttet landbruket.
- b) Ombygging, påbygging o.l. tillates bare hvis dette er nødvendig for landbruksformål.
- c) De eksisterende hus innenfor landbruksområdet skal ha sin adkomst langs nåværende gårdsveier.
- d) Eksisterende hytter eller sommerboliger innenfor planområdet kan vedlikeholdes på vanlig måte, men ikke påbygges, ombygges eller tilbygges. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen etter at jordstyret har uttalt seg.

§ 10

FELLESAREAL (§ 26, pkt. 1, avsnitt F)

- a) Felles avkjørsler er vist med egen signatur i planen.
- b) Felles lekeareal skal inneholde lekeplasser, sandkasser, ballplass og bevaringsverdig natur i tilknytning til det lokale nærmiljø. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger, anlegg og innretninger som har naturlig tilknytning til lekeareal.

§ 11

FAREOMRÅDE

Innenfor fareområdet kan ikke oppføres bygninger, anlegg lekeplasser o.a. som er i strid med "Statens forskrifter for elektriske anlegg" av 1.2.64.

§ 12

SPELIALOMRÅDE

- a) Innenfor området kan oppføres kommunaltekniske bygg og anlegg som har tilknytning til rensing av kloall. Bebyggelsens art og utforming, innkjørsel, innhengning, beplantning o.l. skal anmeldes til bygningsrådet. Ellers skal anvendes samme materialer, farger og taktekking samt restriksjoner for utvendig lagring som bestemt i §6 og §8.

§ 13

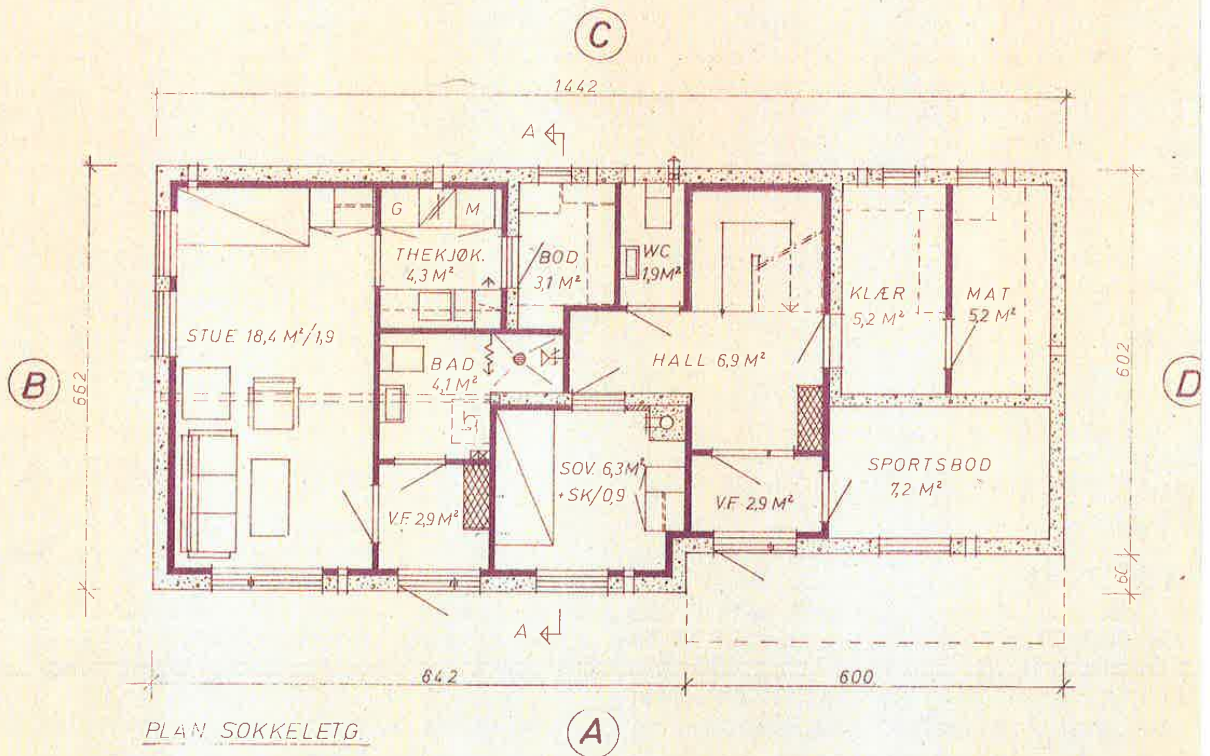
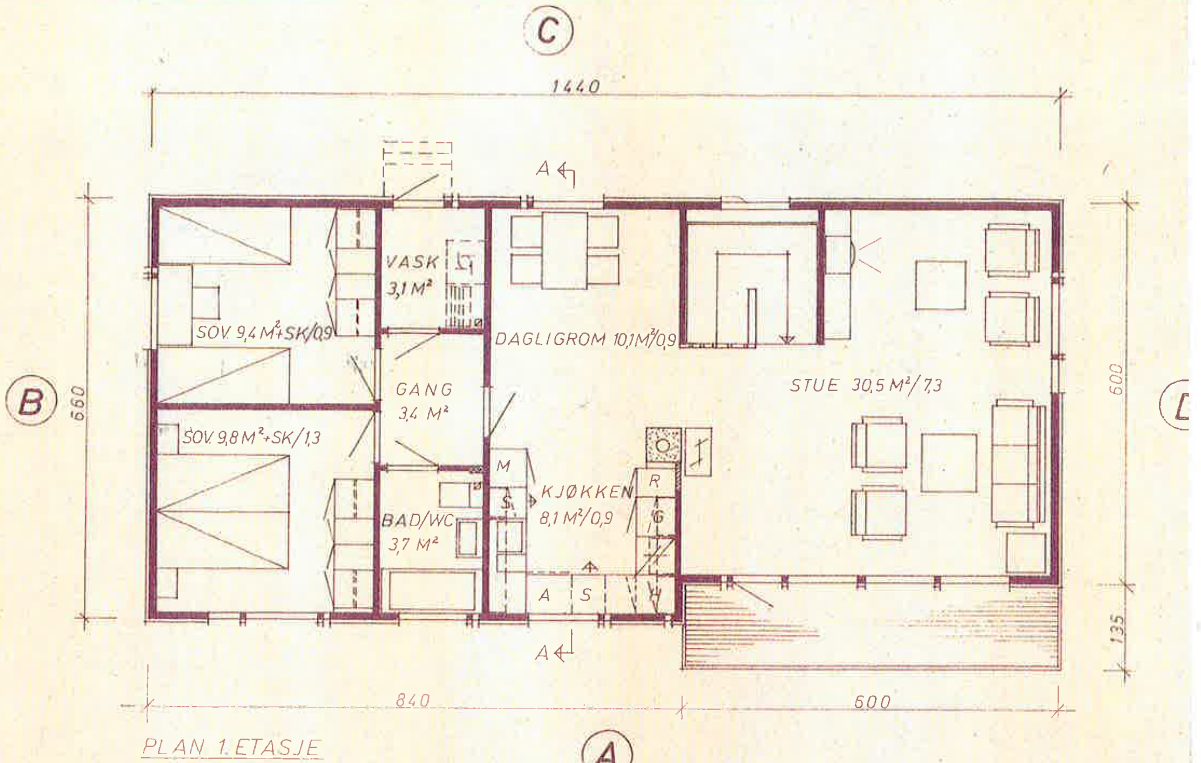
FELLESBESTEMMELSER

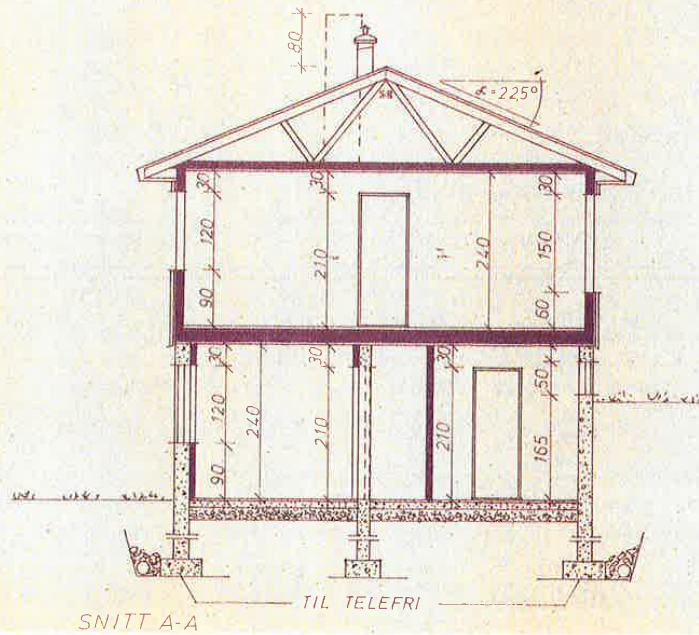
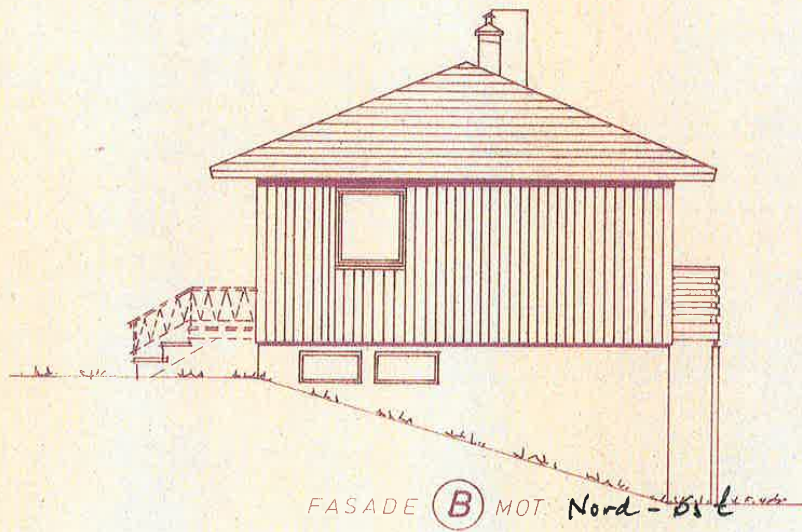
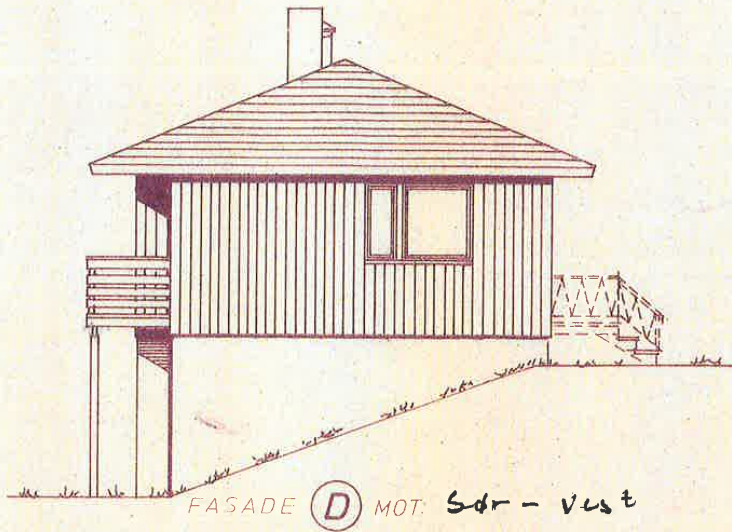
- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus og tak skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

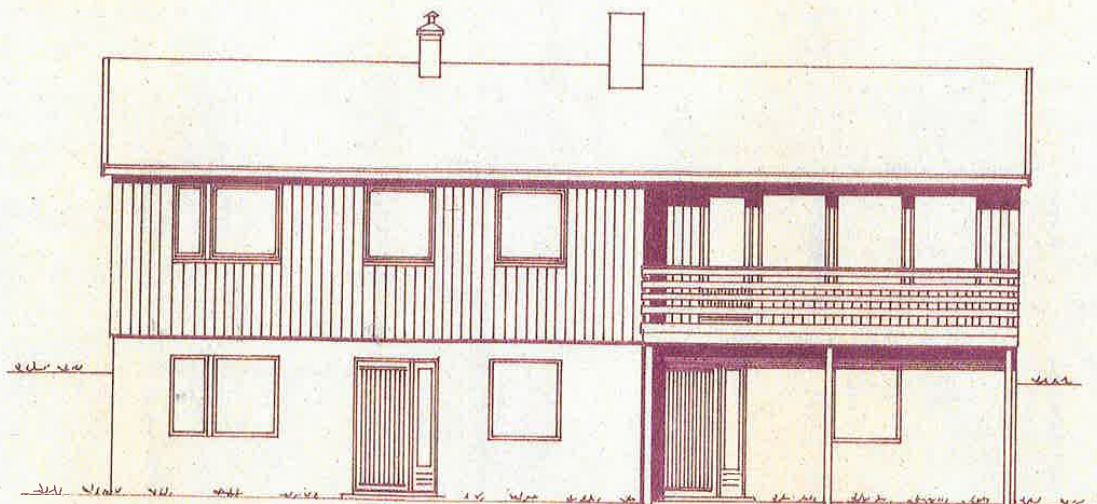
- c) For boligområder som grenser direkte til riksveg og andre fasadefrie hovedveger, skal det settes opp for-svarlig, sammenhengende gjerde med en høyde på 1,2 m over terreng. Forøvrig bør tomtene innhenges fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maks. 60 cm høyt inklusive eventuelt støpt sokkel på 10 cm over ferdig veg. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

Gjerdets utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

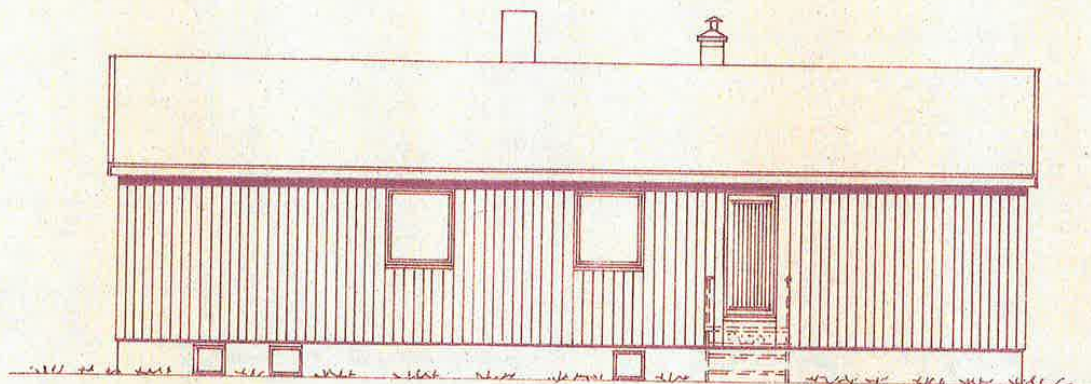
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til off. veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Planen viser frisiktlinjer mot vegkryss. I frisiktsonen skal det i hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebane. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne frisikt.
- g) Forhager og fellesareal må straks etter at bygget er ferdig gis en tilfallede utforming og ferdigbehandling. Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.
- h) Skjæringer og lignende terrenginngrep skal bearbeides på en tilfredsstillende måte. Støttemurens utforming, høyde og materiale skal godkjennes av bygningsrådet. Høye støttemurer bør unngås.
- i) Gang- og sykkelveger tillates trafikert av utrykningskjøretøy samt vedlikeholdskjøretøy i tjeneste.
- j) Ved beregning av utnyttelsesgrad, småhusbebyggelse, skal benyttes den i byggeforskriftens kap. 25 avsnitt definisjon.
- k) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og byggevedtektene for Lavangen kommune.







FASADE (A) MOT Nord-vest



FASADE (C) MOT: Sør - øst

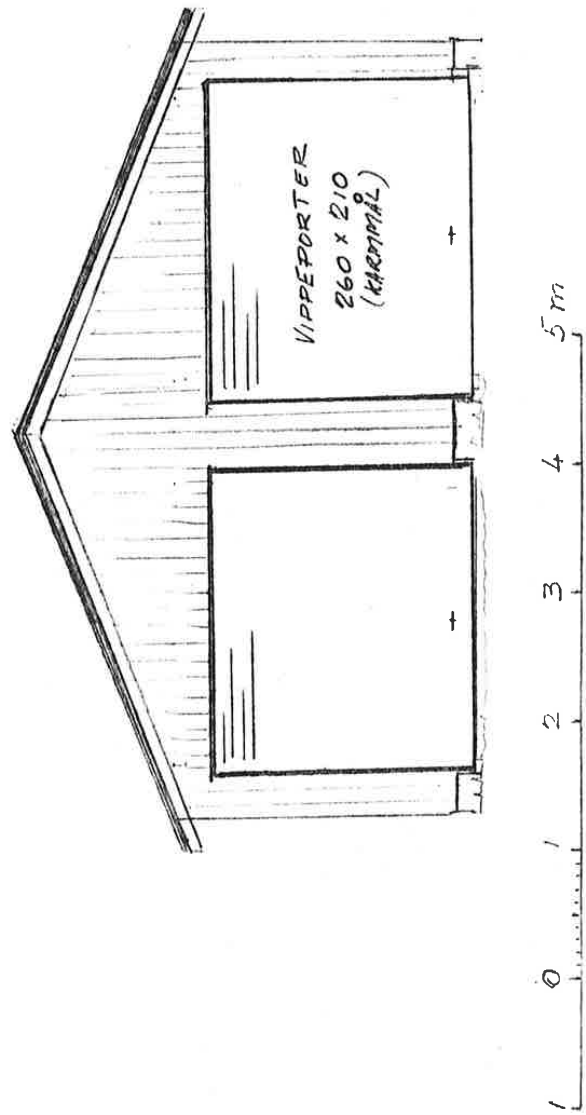
Byggematerialer

alesjeselskap
Telf. 235 - Finnsnes

	Rev.	Rev gjelder:	Sign.	Dato	
	Byggherre: Lavan-gren Kommune 9465 Tennevoll				
	NORDKALOTT-HUS Type: E209+		Måt	Tegn.	9-12-74
	PLAN; SNITT, FASADER		1:100	Ktr.	13-2-76
Leie areal m ² 98,0	Brutto areal m ² 141,7	Etasje HL	Tromsø Byggsenter og Boligindustri A/S Bjørnstrand 9000 Tromsø		
<small>Hovedforh. <i>Di. Di. Di.</i></small>					

GARASJE - TOMT NR 3 I SNEVERBAKKEN BOLIGFELT
BYGGERRE: ROLF RASMUSSEN, JFR. K-STYREVEDTAK I SAK / 81.

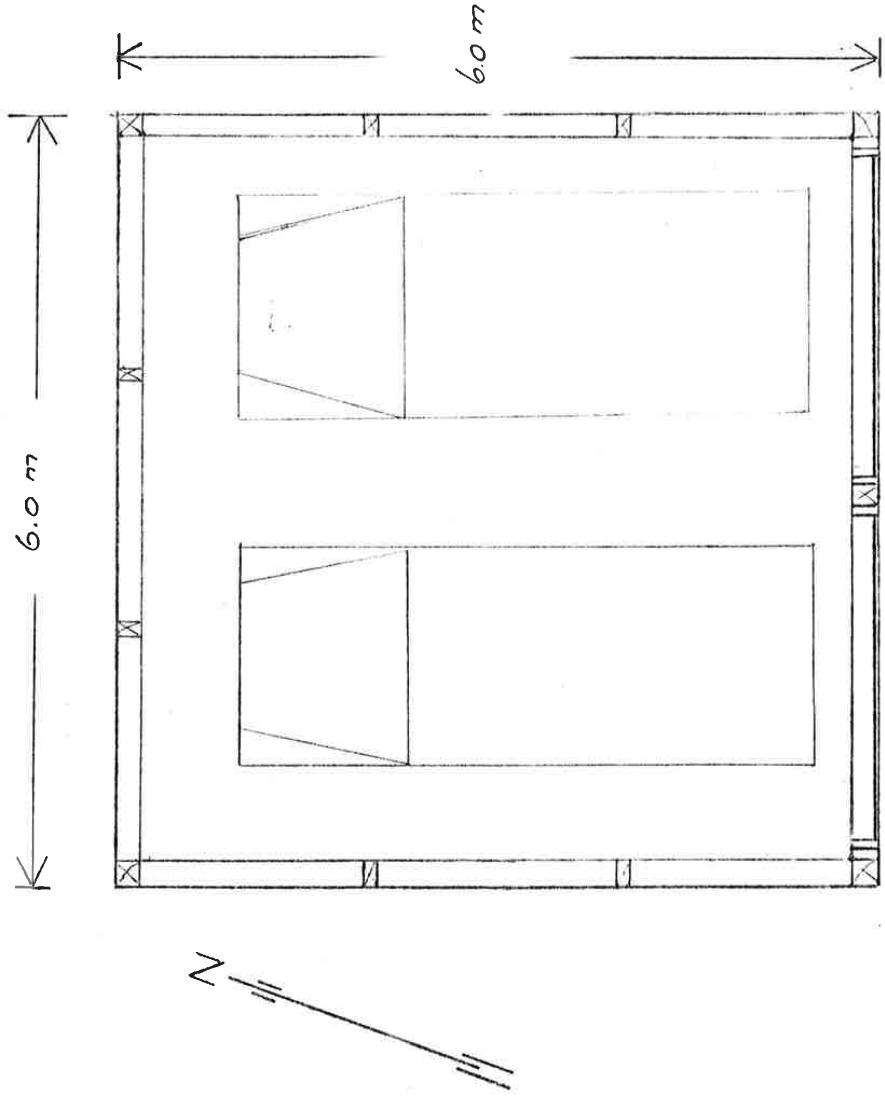
FASADE - MOT SYDØST (GÅRDSPLASSEN)



M = 1 : 50

Rolf Rasmussen

GRUNNRIS

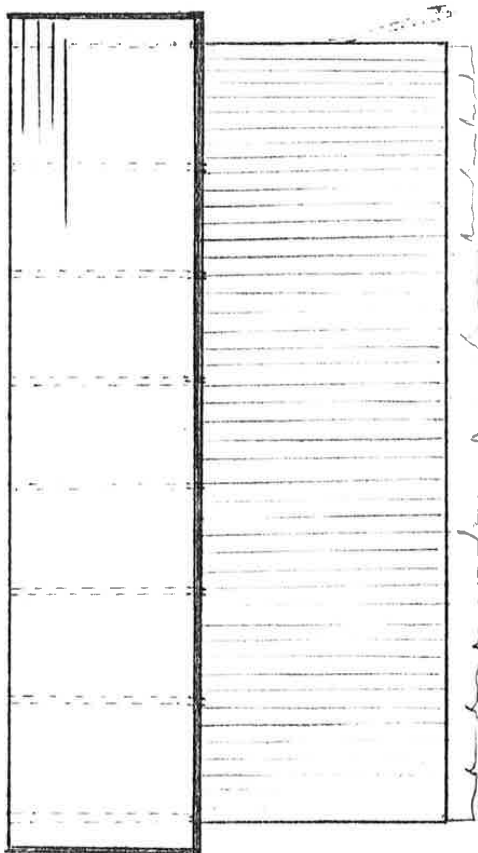


BESKRIVELSE:
BYGGET OPPFØRES PÅ
BETONGFUNDAMENT MED
4" BINDINGSVERK OG
7/8" BORDKLEDNING.
TAKET TEKKES MED
STÅLPLATER / ALUMINIUM
PÅ FAGVERKS KONSTRUERTE
TAKSTOLER AV TRE.

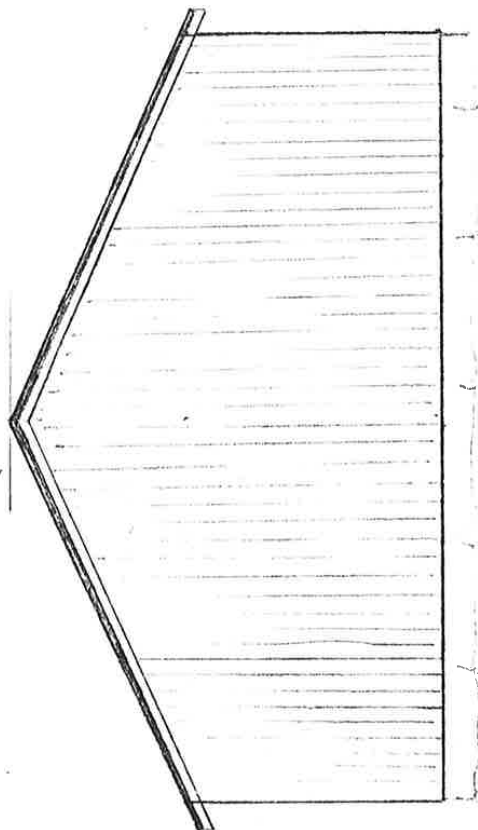
M = 1 : 50

Ref. Rønnestad

FASADENE ØST OG VEST BLIR LIKE.



FASADE MOT NORD



M = / 8 50

Reppmannsen



RASSM.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tennevoll			68	138	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Rybygg	Solligbygg	7. 6.77	dato 16. 6.77	sak	51/77
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Lavangen kommune		Soley, 9665 Tennevoll		5195	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Byggematerialer A/S		9300 Finnsnes			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ottar Holtorsson		9300 Finnsnes			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader.

Soley
BRUKA

den 2. 6. 77

Hans M. Hansen

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeøyvemyndighet
- Lavangen Sparebank
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Matrikelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikelenhet:

Kommune: **5518 - LAVANGEN**

Gårdsnummer: **68**

Bruksnummer: **138**

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.04.2026 kl. 09:53

Produsert av: Albert Pedersen - 5415

Attestert av: Lavangen kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SNEVERBAKKAN III
Etableringsdato: 09.08.1977
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Beregna areal for 68 / 138
Areal: 1 221,1 m2
Kommentar:

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210981	HAUGEN KRISTINE	H0101	Sneverbakkveien 21 9357 TENNEVOLL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		210981	HAUGEN KRISTINE	H0101	Sneverbakkveien 21 9357 TENNEVOLL	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7628527	613070		1 221,1 m2	(EUREF89 UTM Sone 33)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	5518 - 68/138	
		Omnummerert fra:	5415 - 68/138	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysning

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020
Omnummerering 5415 - 68/138 Omnummerert til:
Omnummerert fra: 1920 - 68/138

Skylddeling 09.08.1977

Rolle Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver 1920 - 68/23 -1 660
Mottaker 1920 - 68/138 1 660

Adresser

Adresstype	Adresse navn	Adressekode	Adresse nr	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Sneverbakkveien	1012	21	EUREF89 UTM Some 33 7628528	613077	Grunnkrets: 0103 Tennevoll Stemmekrets: 1 TENNEVOLL Kirkesokn: 11030902 Lavangen Postnr.område: 9357 TENNEVOLL Tettsted: 8221 Tennevoll	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	191 245 202	Bebygg areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammestillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Some 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangssettillatelse:	
Bygningsendringstype:	Nord: 7628525 Øst: 613071	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0
U01	1	0	0	0	0	0	0

23.04.2026 09:53

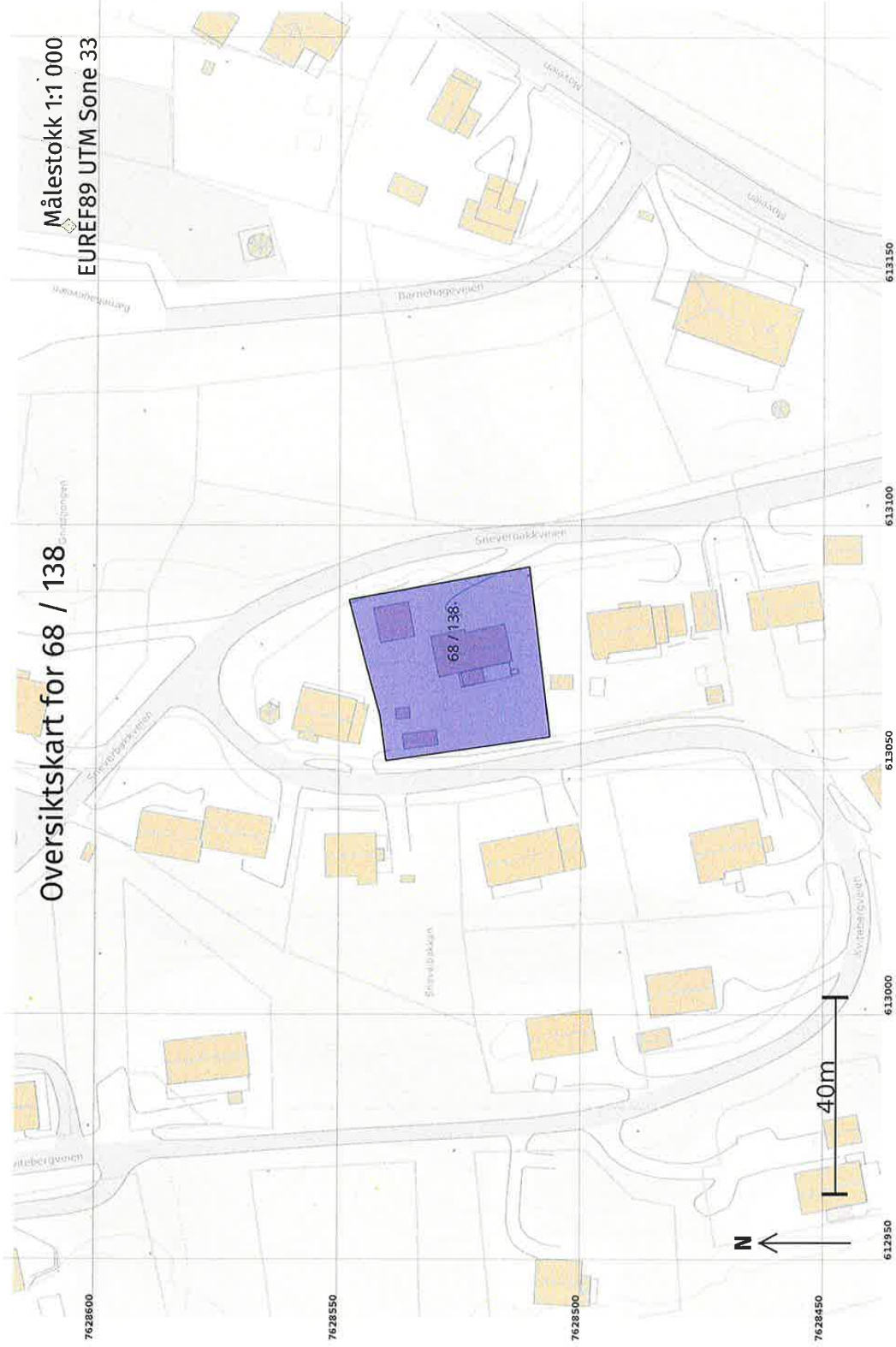
Matrikkelbrev for 5518 - 68 / 138

Side 3 av 7

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		H0101	Bolig	0	0	0	0	0	68/138
	1012 Sneverbakkveien 21	U0101	Bolig	0	0	0	0	0	68/138
Bygningsnr:	191 254 023		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetilattelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstilattelse:		
	Nord: 7628540 Øst: 613080		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstilattelse:		
Bygningsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:		
Næringsstatus:	Tatt i bruk		Bruttoareal totalt:	0					
Energikilder:									
Oppvarming:									
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	68/138

Oversiktskart for 68 / 138

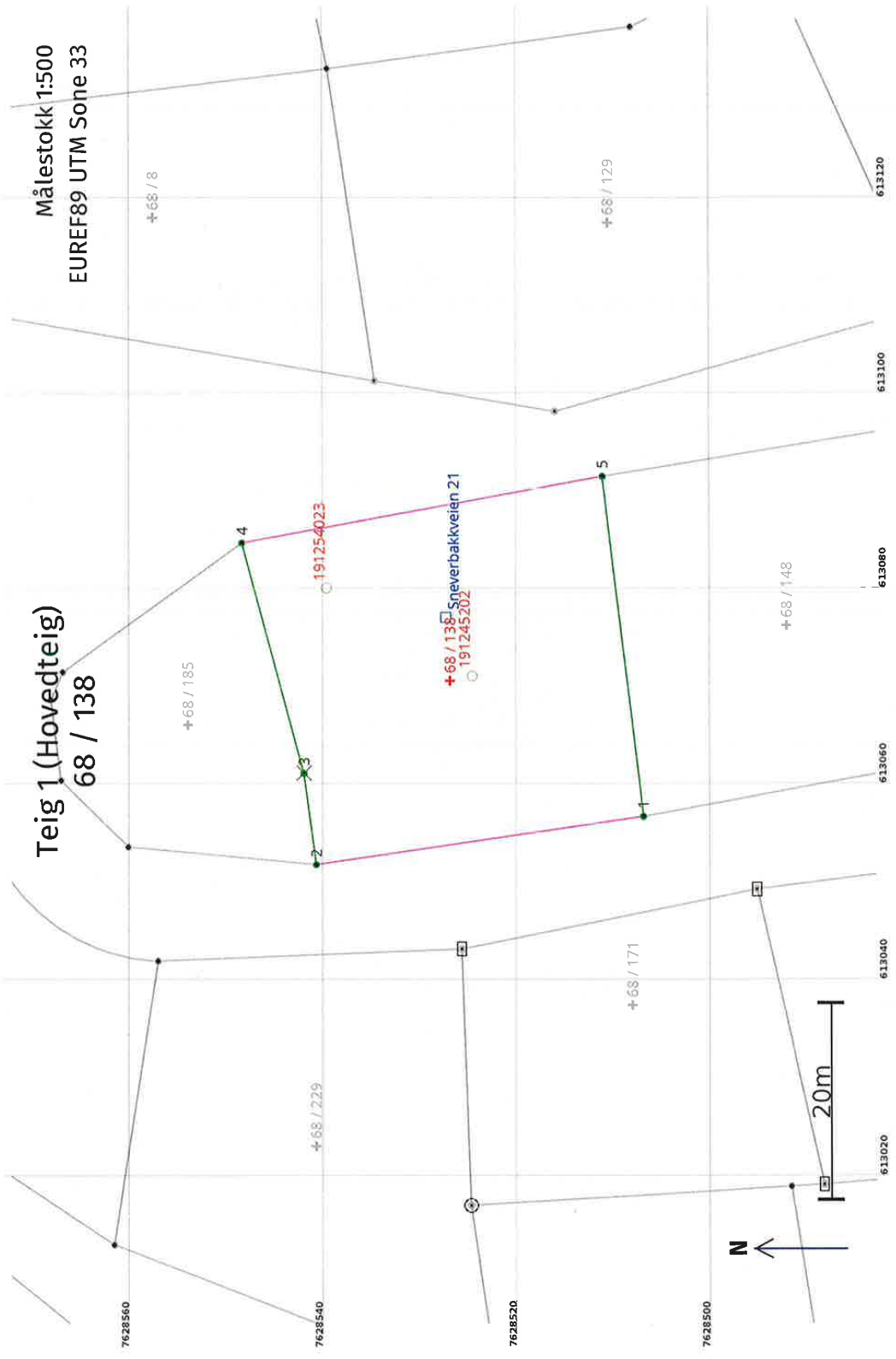
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



23.04.2026 09:53

Matrikkelbrev for 5518 - 68 / 138

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 1 221,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7628527 Øst: 613070

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7628507,30	613056,64		Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
2	7628541,06	613051,72	34,12	Annen detalj	10 Terrengmålt	200	
3	7628542,32	613061,05	9,41	Kors	10 Terrengmålt	13	
4	7628548,76	613084,63	24,44	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
5	7628511,50	613091,40	37,87	Annen detalj	10 Terrengmålt	200	
			35,01	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

RASSM.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tennevoll			68	138	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Rybygg	Solligbygg	7. 6.77	dato 16. 6.77	sak	51/77
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Lavangen kommune		Soley, 9665 Tennevoll		5195	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Byggematerialer A/S		9300 Finnsnes			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Ottar Holtmann		9300 Finnsnes			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ingen merknader.

Soley
BRUKA

den 2. 6. 77

Hans M. Hansen

bygningsjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesjefmyndighet
- Lavangen Sparebank
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nabolagsprofil

Sneverbakkveien 21

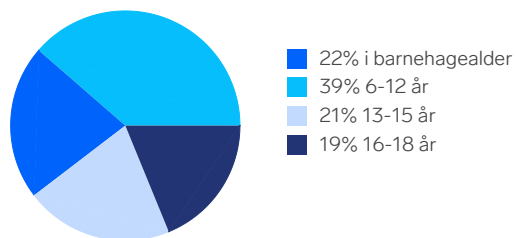
Offentlig transport

🚶 Tennevoll	8 min 🚶
Linje 120, 130, 140, 342	0.8 km
🚶 Sjøveggen sentrum	19 min 🚶
Linje 120, 130, 330, 332, 333	19.9 km
✈ Bardufoss lufthavn	1 t 1 min 🚶

Skoler

Lavangen skole (1-10 kl.)	13 min 🚶
115 elever, 9 klasser	1.2 km
Sjøveggen videregående skole	19 min 🚶
330 elever	19.4 km
Bardufoss videregående skole	55 min 🚶
500 elever	64.7 km

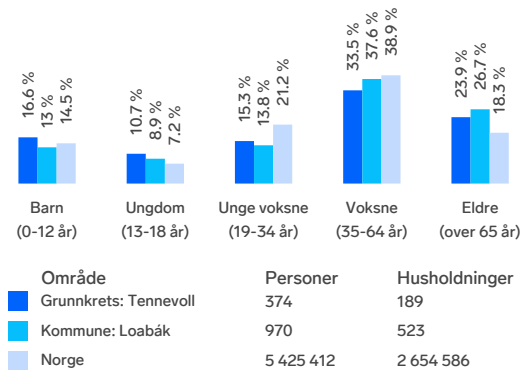
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Lauvmakken barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
39 barn	0.6 km

Dagligvare

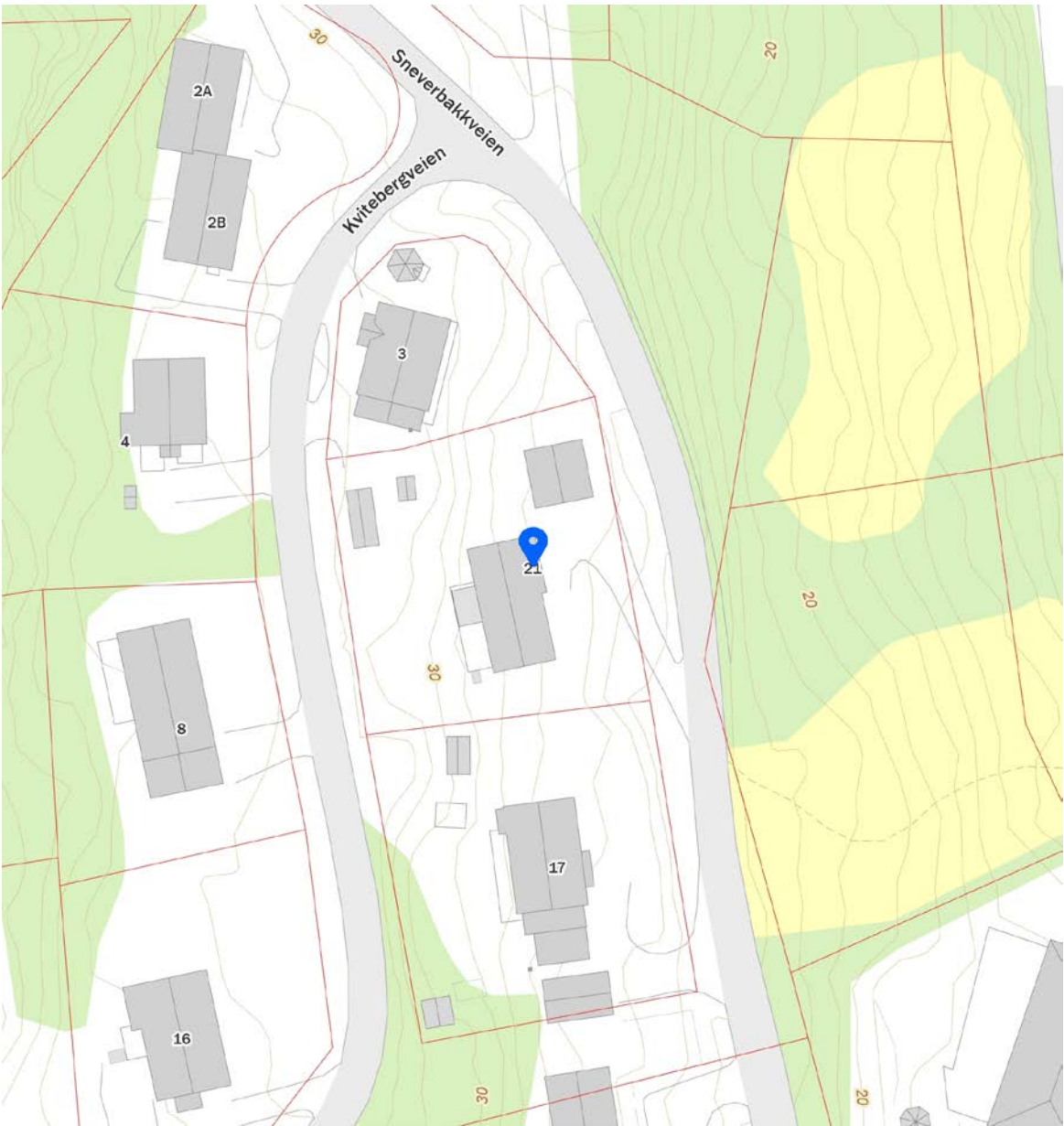
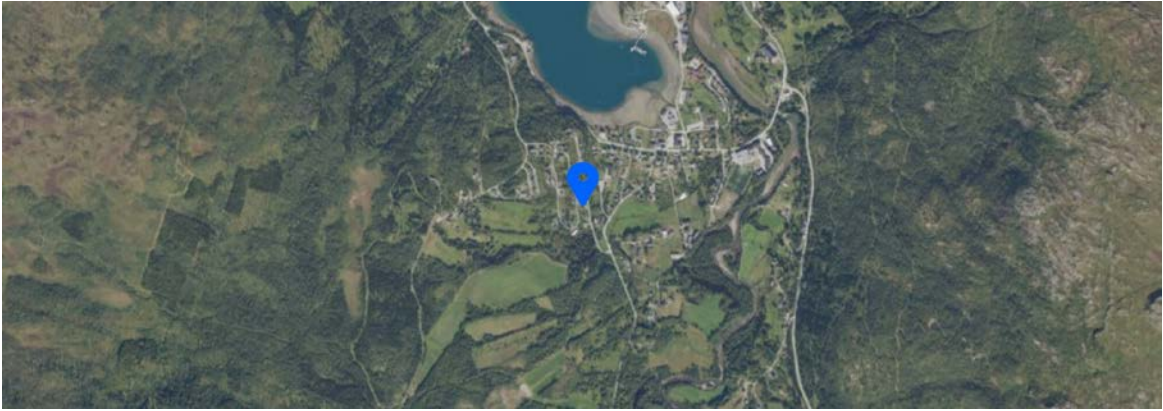
Coop Prix Tennevoll	11 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km

Sport

⚽ Tennevoll grus	9 min 🚶
Fotball	0.9 km
⚽ Lavangen	11 min 🚶
Ballspill, fotball	1.1 km



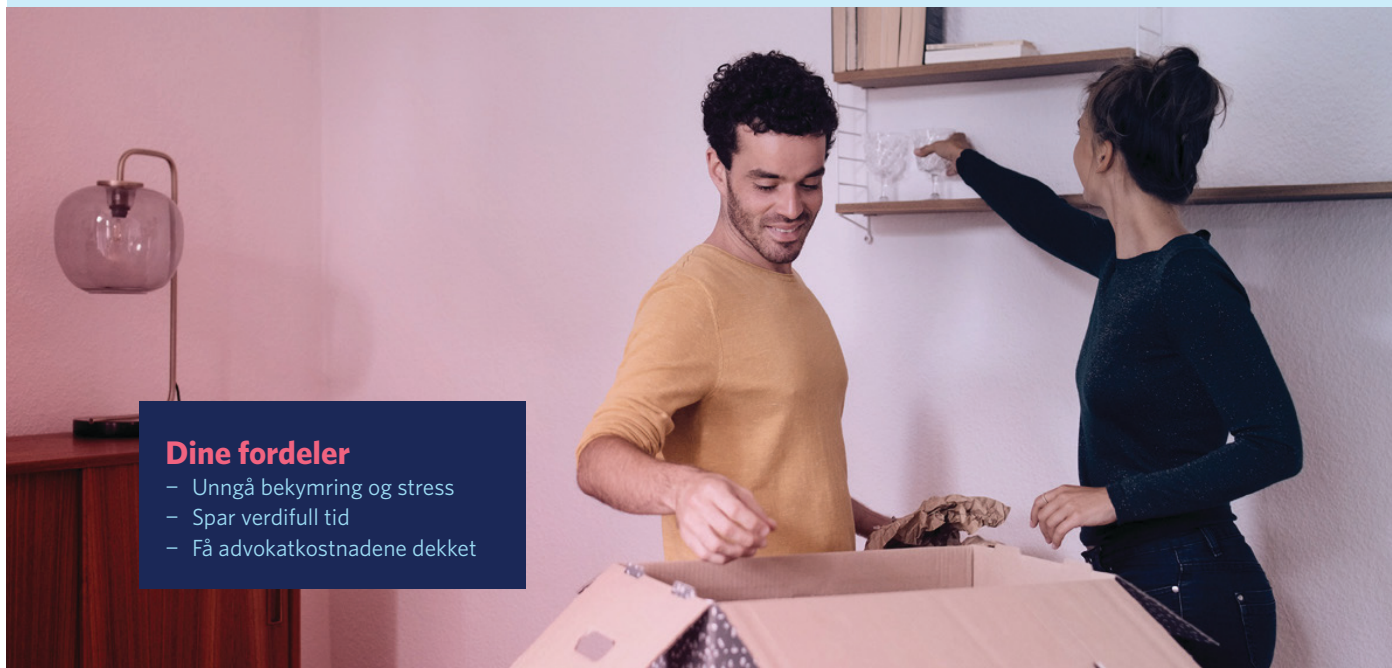
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPER** 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

Norges Eiendomsmeglerforbund | www.nef.no | firmapost@nef.no

Budskjema



Thea Langsether Borch
thea.borch@emera.no
958 08 257

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Narvik
913 33 768

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619



SNEVERBAKKVEIEN 21





EMERA

EIENDOMSMEGLING