

aktiv.

Tortenlia 18, 9303 SILSAND

**Enebolig med meget fin
beliggenhet i Tortenlia - fire
soverom og dobbelgarasje.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.

TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 124 530,-
Total ink omk.: Kr 4 374 530,-
Selger: Grethe Reitan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 199/269 kvm
Tomtstr.: 1006 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 64
Oppdragsnr.: 1901260033

Enebolig med meget fin beliggenhet i Tortenlia - fire soverom og dobbelgarasje.

Frittliggende enebolig med meget fin beliggenhet i Tortenlia, med direkte adkomst til utmark med tråkket skiløype på vinterstid og fine turstier på sommeren. Noen minutters kjøring til Silsand hvor det er blant annet barnehager, skole, matbutikk og bakeri, samt gang -og sykkelvei i tilknytning. Barnevennlig område.

Boligen skiller seg ut med sin ekstra takhøyde i begge stuer og på kjøkkenet, noe som gir en god og luftig romfølelse. Samtlige vinduer i stuen er av stor størrelse som slipper inn mye lys og som rammer inn utsikten utenfor, fra stue er det også utgang til solrik veranda. Praktisk garderobesrom og toalettrom i tilknytning til vindfangl underetasjen er det blant annet fire soverom og vaskerom med egen inngang. Opparbeidet uteområde med plen og steinbelagt trafikkarealer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 199 kvm

BRA - e: 70 kvm

BRA totalt: 269 kvm

TBA: 54 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 97 kvm Vaskerom, bad, bod benyttet som kjellerstue, gang, bod, gang og fire soverom.

BRA-e: 9 kvm Utebod.

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Gang, toalettrom, stue, kjøkken, tv-stue, kontor og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 61 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vinduene på soverommene har for små åpningsfelt for å brukes som rømningsveier, dette gjelder for samtlige soverom i boligen.

Rom benyttet som kjellerstue har ikke vindu som er godkjent for rømning eller lysinnslipp.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1006 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er bebygd med enebolig samt garasje. Tomten er opparbeidet med steinbelagt trafikkareale, plen og øvrig beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i rolige og naturskjønne omgivelser i Tortenlia, i et området anses som rolig og barnevennlig med ingen gjennomganstrafikk. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Fra eiendommen har man direkte tilgang på fine turrekreasjoner en kan benytte like godt sommer som vinter. Fra boligen er det gangavstand til Islandsbotn hvor det er fotballbane og nybygget idrettshall. Kort avstand til Silsand hvor man finner blant annet dagligvarebutikk, legekontor, barnehager og skoler. Ca 7,5 km til Finnsnes sentrum hvor en finner alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via gnr./bnr. 58/19, 58/27 og 58/56. Adkomstretten over 58/27 er sikret via tinglyst rettighet.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, med betongfundamenter for altaner. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret, og besto opprinnelig av drenerende steinfylling og knastepapp mot grunnmuren. Deler av dreneringen og fuktsikringen skal ha blitt fornyet i 2009. Eiendommen ligger i skrående terreng.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med metallplater med strøsteinsbelegg. Taket har malte vindskiebord og bord i gesimser. Renner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne er bygget som et trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med både to-lags og tre-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Det er en altan med adkomst fra stuen, samt en altan ved inngangspartiet. Begge altanene er bygget med impregnert trevirke i bærende konstruksjoner og dekke, og har rekkverk av malt trevirke.

Garasjen er oppført med betonggulv og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende panel. Bygningen har saltak tekket med metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Deler av fasaden har ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Deler av fasaden har ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Røstveggen på hems/bod i 1. etasje mangler dampsperre, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet. Isolasjonen viser tegn til luftlekkasje.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er registrert at utvendig omramming støter mot vannbrettbeslag.

Det er montert katteluke i ytterdøren til vaskerommet.

- Utvendig - Altan stue

Avvik: Det er registrert værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke/trepener på altanen.

- Utvendig - Altan inngang

Avvik: Det er registrert værslitt overflatebehandling og sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet.

I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på kjellerstue og i gangen i tilbygget.

Målinger viser at det er ca. 10mm høydeforskjell i kjellerstue og ca 8mm i gangen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utførede vegger under terreng er en

risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

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

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

Hulltaking er utført i vegg mot soverom i opprinnelig del. Målingene viste en fuktkvote på ca. 20 vektprosent i konstruksjonen, som ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. I tillegg er det registrert fuktutslag ved fuktsøk i gulvet på soverommet i tilbygget, samt forhøyede fuktverdier på ca. 20 vektprosent i treverket omkring dette området.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist at enkelte dører har skjevheter og tar i karmen.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Eier opplyser at det tidligere har vært maur i boligen, og at det er utført tiltak mot dette som egeninnsats/ufaglært.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist riss i flisfugene i våt sone.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Benkeplaten har fuktskader ved oppvaskmaskinen.

Gulvet viser slitasje på områder med høy belastning.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren. Dette medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. Det er kun ventil mot tilstøtende rom.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe

Avvik: Eier opplyser at utedelen ble byttet på garanti i 2025 grunnet støy. I løpet av vinteren har støyen kommet tilbake på den nye utedelen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstanken.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Eventuelle drengsslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i de drenerende massene, og dermed reduserer effekten av disse.

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelse.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har malte plater, disse er ikke egnet materiale for bruk på våtrom.

Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssviklinger.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under skyllekaret. Ved inspeksjon i sluk er det det påvist at tettesjikt ikke er klemmt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

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

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran på våtrommet. Membranens tilstedeværelse kan ikke bekreftes, siden den verken er synlig eller dokumentert.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Firmanavn: Ufaglært, 2004

Beskrivelse: Flislegging av vegger og gulv på bad.

Firmanavn: Skandinavia vedlikehold, 2017

Beskrivelse: Nytt Dekra-tak på hus og garasje samt takrenner, nedløp, ny hovedpipe med stigetrinn.

Glasset på noen av vinduene på stua i den eldste delen av huset kan slå kondens av og til.

Firmanavn: Ufaglært, 1989

Beskrivelse: Garasjen ble bygget av min eks-mann. Den fikk et tilbygg i bakkant noen år senere, husker ikke når.

Fukt gjennom grunnmur på soverom i kjeller. Underetasjen oppleves som tørr. Ingen lukt-problemer.

På våren for to-tre år siden oppdaget jeg maur på stua og kjøkkenet. La da ut gift og ble kvitt problemet. Ingen maur i fjor (2025).

Firmanavn: Termonord, 2019

Beskrivelse: Ny Toshiba-pumpe 2019. Pumpa fungerer utmerket, men fikk ny utedel 2025 pga periodisk ulyd på denne når det er skikkelig kaldt (isdannelse). Visstnok et kjent problem hos Toshiba. Også i vinter et problem med den nye utedelen, men ny garanti.

Oljetank på eiendommen ble tømt og rengjort i 2019.

Beskrivelse: Terje Johansen kjøpte opp en del av skogen som eiendommen grenser til for noen år siden. Hadde den gang planer om et nytt boligfelt i Tortenlia, men det har vært stilt i så måte siden da.

Firmanavn: Tilbygg fra 1997. Godkjent av Lenvik kommune, 1997

To bruksnummer, 58/79 og 58/106 står i flg kartverket på andre eiere enn undertegnede. Det jobbes med saken for å få ordnet dette formelt. Jeg har både muntlig og skriftlig fullmakt for godkjenning fra den ene broren i Tromsø, men det har vært en utfordring å få broren i Amerika som snart er hundre år til å signere det som er nødvendig for å få Kartverkets godkjenning.

Innhold

Boligen går over to etasjer med gang, toalettrom, sue, kjøkken, tv-stue, kontor og garderobe i første etasje. Underetasjen inneholder vaskerom, bad, bod benyttet som kjellerstue, gang, bod og fire soverom. I underetasjen er det også en romslig utebod ved inngangsparti, videre står det en dobbelgarasje på eiendommen med to biloppstillingsplasser og bod i bakkant.

Standard

Eneboligen er opprinnelig fra 1978, i 1997 ble det utvidet med to soverom, bod og gang i underetasjen samt stue/spisestue i hovedetasjen. Begge stuene og kjøkken har ekstra takhøyde, noe som gir en utrolig luftig og god romfølelse. Samtlige vindu i stuene er av god størrelse slik at det slippes inn mye naturlig lys og naturen utenfor rammes inn, det er også utgang til solrik terrasse fra begge stuene, terrassen har videre trapp til terreng. Praktisk garderobesrom og toalettrom i tilknytning til vindfang, i tillegg til et kontor. I underetasjen er det totalt fire soverom, bad, vaskerom med egen inngang, bod og rom brukt som kjellerstue. Kjellerstuen er opprinnelig godkjent som to boder, men benyttes idag som stue. Dette tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. På eiendommen står det også en stor garasje med to biloppstillingsplasser og separat bod i bakkant.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert komfyr og platetopp, samt avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrom med gulvstående toalett og servant. Gulv med vinylbelegg og malte plater på veggene. Badet i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. På veggene er det flis og taket er malt. Rommet er innredet med toalett, badekar og nedfelt servant. ventileres via naturlig ventilasjon i taket. Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hvitevarer

Oppvaskmaskin, fryseboks, integrert stekeovn og platetopp medfølger salget. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Deler av garasjen står på eiendom 58/79 og 58/106, selger er i en prosess med å få overført disse eiendommene til 58/64.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i trapperom, vedfyring i stue samt i gang under trapp. Varmekabler på badet. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 106.250,- ved salg til prisantydning. Tinglyse skjøte kr. 545,-
Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring
(Valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 18 775 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 531 824 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 127 296 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 64 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/58/64:

29.11.1976 - Dokumentnr: 6477 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:58 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1735372 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:58 Bnr:64

01.01.2024 - Dokumentnr: 845274 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:58 Bnr:64

06.07.1977 - Dokumentnr: 3844 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:58 Bnr:27

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:58 Bnr:55

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:58 Bnr:137

Gjelder denne registerenheten med flere

- innhentet

19.09.1977 - Dokumentnr: 5352 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:58 Bnr:56

- innhentet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på opprinnelig del av boligen datert 28.11.1977. Disse avviker fra dagens faktiske forhold. I underetasjen er to boder slått sammen og benyttes i dag som kjellerstue. Avviket anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke utstedt ferdigattest på opprinnelig del av boligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.06.1978. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på tilbygg, datert 30.04.1997. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for garasje datert 06.03.1989. Disse avviker fra dagens faktiske forhold. I dag er detto garasjeporter, og garasjen er utvidet med boder i bakkant. Avvikene anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig del av garasjen datert 04.12.1990. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.11.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via gnr./bnr. 58/19, 58/27 og 58/56. Adkomstretten over 58/27 er sikret via tinglyst rettighet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger og avløp til privat septikanlegg med ukjent løsning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes og nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det gjøres oppmerksom på at Senja kommune kartlegger for tiden private avløpsanlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Eiendommen er innenfor områdeplan for bynære områder og for landområdene, arealplaner som ikke er vedtatt. Det må derfor regnes med at alle tiltak på eiendommen er søknadspliktig og må dispensasjonsbehandles.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 48.659,-. Totalt kr. 88.559,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

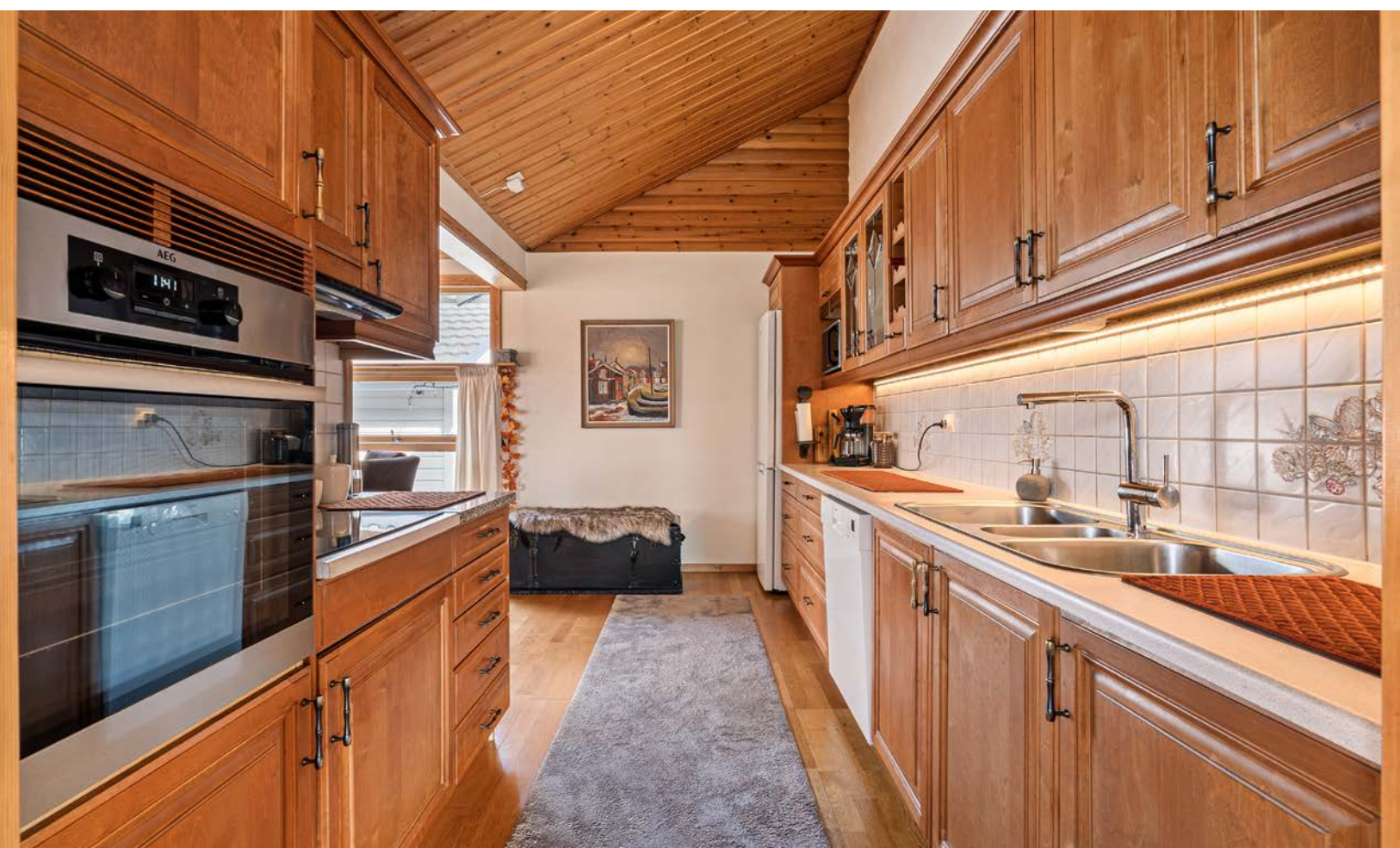
Salgsoppgavedato

15.05.2026





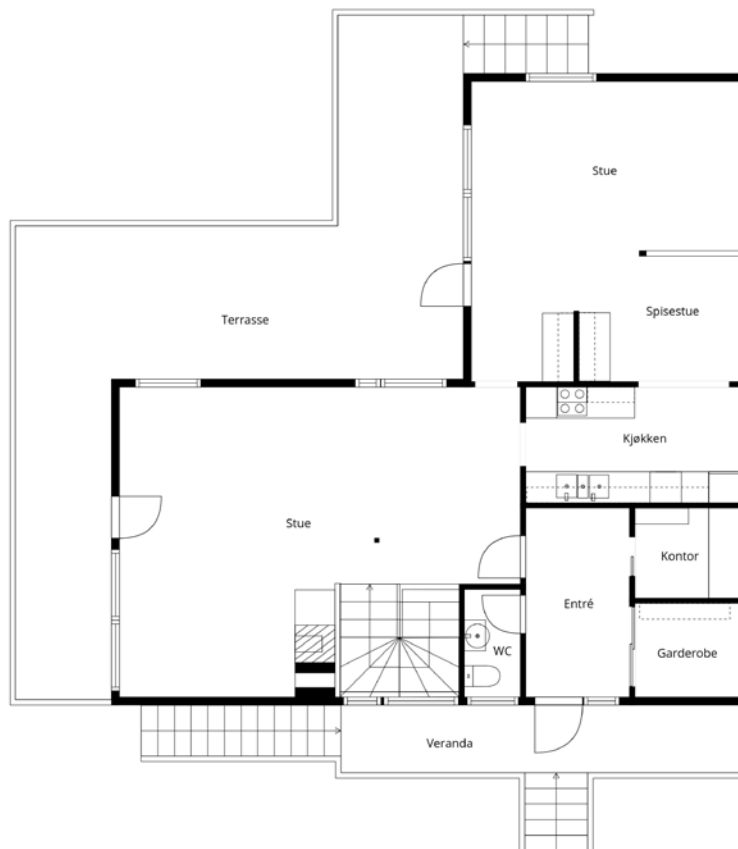












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tortenlia 18, 9303 SILSAND
 SENJA kommune
 # gnr. 58, bnr. 64

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20060-2121

Eiendomsverdi ref nr: FE2057

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



 **BRATAKST**
SETTER PRIS PÅ DINE VÆRDIER



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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Medansvarlig

Rapportansvarlig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesimsler.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og malte trevinduer med tre-lags glass fra de respektive byggeårene.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng.

Altan og trappekonstruksjoner ved inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe med tilknyttede ildsteder.

I rom under terreng har gulvet laminat og har belegg. Veggene har plater.

Boligen har lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i underetasjen har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Badet i underetasjen har fliser på vegger og gulv, samt malte himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, badekar med dusj på vegg og baderomsinnredning med servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er innredet med WC og servant. Overflatene består av vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon fra ventiler i vegger og vinduer.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Det er oljetank av ukjent type nedgravd på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	208 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

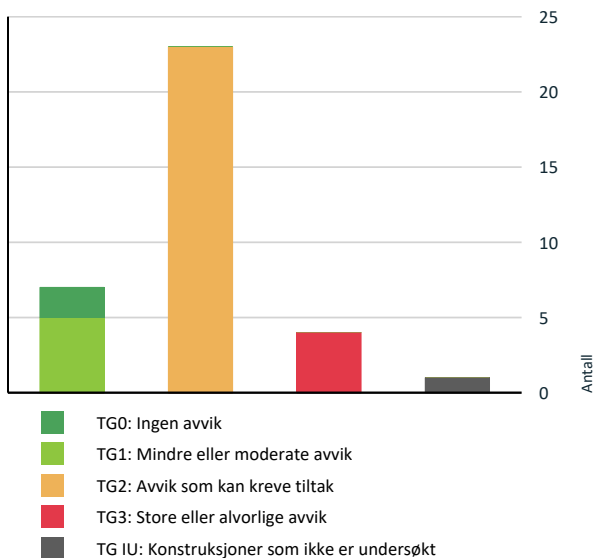
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen datert til 08.06.1978

Det er avvik fra byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen er utvidet med boder i bakkant og har to porter. Arealet er målt til over 50 m², avstanden til boligen er under 8 meter, og det foreligger ikke dokumentasjon på at nødvendige brannforebyggende tiltak er ivarettatt.

Garasjen er plassert på tre forskjellige bruksnummer. To av bruksnumrene til garasjen tilhører andre eiere. Disse forholdene må avklares.

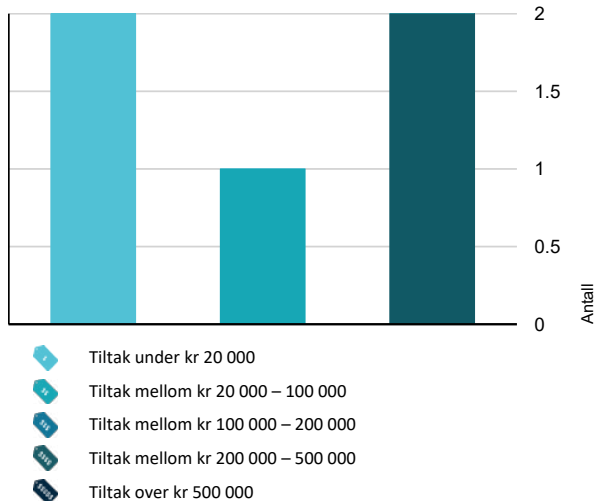
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Grethe Reitan å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Tortenia 18, 9303 Silsand . Takstingeniøren og foretaket opptre uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 8°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaver var til stede ved befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren. Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel. Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har malte plater, disse er ikke egnet materiale for bruk på våtrom.

Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige aldersvekkelser.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under skyllekaret. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at tettesjikt ikke er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran på våtrommet. Membranens tilstedeværelse kan ikke bekreftes, siden den verken er synlig eller dokumentert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av fasaden har ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Deler av fasaden har ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Røstveggen på hems/bod i 1. etasje mangler dampspærre, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet. Isolasjonen viser tegn til luftlekkasje.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at utvendig omramming støter mot vannbrettbeslag.

Det er montert katteluke i ytterdøren til vaskerommet.

Utvendig > Altan stue [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke/trepaneler på altanen.

Utvendig > Altan inngang [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger.

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

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet. I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på kjellerstue og i gangen i tilbygget. Målinger viser at det er ca. 10mm høydeforskjell i kjellerstue og ca 8mm i gangen.

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

Det er avvik:

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

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

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

Hulltaking er utført i vegg mot soverom i opprinnelig del. Målingene viste en fuktkvotepå ca. 20 vektprosent i konstruksjonen, som ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. I tillegg er det registrert fuktutslag ved fuktsøk i gulvet på soverommet i tilbygget, samt forhøyede fuktverdier på ca. 20 vektprosent i treverket omkring dette området.

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

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører har skjevheter og tar i karmen.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har vært maur i boligen, og at det er utført tiltak mot dette som egeninnsats/ufaglært.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Eier opplyser at utedelen ble byttet på garanti i 2025 grunnet støy. I løpet av vinteren har støyen kommet tilbake på den nye utedelen.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstanken.

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

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke mulig å vurdere drenerørens tilstand eller funksjonalitet. Eventuelle drengsslanger ledes til ukjent sted.


På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i de drenerende massene, og dermed reduserer effekten av disse.

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


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren. Dette medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon.


HELSE, MILJØ OG SIKKERHET


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


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


Vinduene på soverommene har for små åpningsfelter for å brukes som rømningsveier.


 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.


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

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist riss i flisfugene i våt sone.

 **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

 **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. Det er kun ventil mot tilstøtende rom.
Kostnadsestimat: Under 20 000

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Benkeplaten har fuktskader ved oppvaskmaskinen. Gulvet viser slitasje på områder med høy belastning.

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Denne rapporten er basert på forenklet registrering og typiske standardverdier der nøyaktige data ikke er tatt med, og gir derfor kun en overordnet indikasjon på boligens energieffektivitet. For et mer presist og detaljert energimerke anbefales en utvidet rapport med grundigere datagrunnlag.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Tilbygget del over to etasjer.
2017	Utskifting	Taktekkingen ble skiftet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra takstige.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av fasaden har ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Deler av fasaden har ikke montert musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Røstveggen på hems/bod i 1. etasje mangler dampsperre, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet. Isolasjonen viser tegn til luftlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres lufting bak kledningen og samtidig monteres musesperre for å sikre god uttørrking og forhindre skadedyr, slik at levetiden på fasaden forlenges og risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr reduseres.

Det anbefales å montere dampsperre på røstveggen for å redusere risikoen for fuktskader og forbedre energieffektiviteten. Tegn til luftlekkasje i isolasjonen bør utbedres for å forhindre varmetap og fuktproblemer.



Eksempel på hvor det mangler dampsperre og mørke partier i isolasjonen som antyder luftlekkasje.



Deler av boligen mangler musesperre i nedkant kledning.



Deler av boligen mangler lufting bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader på sikt.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra de respektive byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmar og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og fuktskader.

Tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet bør vurderes for å redusere innvendig kondensering på vindusglass, da dette kan føre til fuktskader på både vinduer og omkringliggende konstruksjoner.

Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktoptak i treverket med påfølgende råteskader.



Eksempel på tegn til kondensering innvendig.



Utvendig listing støter mot vannbrettbeslaget.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at utvendig omramming støter mot vannbrettbeslag.

Det er montert katteluke i ytterdøren til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktoptak i treverket med påfølgende råteskader.

Katteluken i ytterdøren kan gi økt luftlekkasje, varmetap og redusert levetid på døren. Dersom det er tegn til trekk, slitasje eller utetthet, bør tiltak for utbedring vurderes for å unngå varmetap og fuktskader.



Eksempel på utvendig listing som støter mot vannbrettbeslag.

TG 2 Altan stue

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stue og terreng.

Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og oppsprukket trevirke/trepaneler på altanen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til redusert bæreevne og økt fare for råte og fuktskader.



Eksempel på værslitt overflatebehandling.

TG 2 Altan inngang

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner ved inngangsparti.

Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitt overflatebehandling og sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert bæreevne, noe som kan medføre økt risiko for råte og skader på konstruksjonen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng. Normal oppussing/modernisering må regnes med.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 19mm høydeforskjell i stuen og ca. 8mm på kjøkkenet.

I underetasjen har jeg målt høydeforskjell på kjellerstue og i gangen i tilbygget. Målinger viser at det er ca. 10mm høydeforskjell i kjellerstue og ca 8mm i gangen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- 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 er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med tilknyttede ildsteder. Det er montert vedovn (fra 2014), peis med innsats og kamin. Sotluken er plassert i underetasjen på soverommet.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

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

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

Hulltaking er utført i vegg mot soverom i opprinnelig del. Målingene viste en fuktkvotepå ca. 20 vektprosent i konstruksjonen, som ligger i et område hvor det kan oppstå sopp- og råteskader. I tillegg er det registrert fuktutslag ved fuktsøk i gulvet på soverommet i tilbygget, samt forhøyede fuktverdier på ca. 20 vektprosent i treverket omkring dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktnivået på over 20 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også inneklimaet i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsopp og dårlig luftkvalitet.

Den utforede vegg mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinholdet er allerede på et kritisk nivå. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.

Det må gjøres jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger og gulv under terreng. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet vegg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører har skjevheter og tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som har skjevheter og tar i karmen, for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at dørene blir vanskeligere å bruke og det kan oppstå skader i karm.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært maur i boligen, og at det er utført tiltak som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har vært maur i boligen, og at det er utført tiltak mot dette som egeninnsats/ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en kontroll av fagperson for å avdekke om det fortsatt er aktivitet fra maur, samt vurdere om tidligere tiltak er tilstrekkelige. Konsekvensen av mangelfulle tiltak kan være at maur fortsatt oppholder seg eller lager reir i boligen, noe som kan føre til skade på bygningsdeler og redusert bokomfort.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har malte plater, disse er ikke egnet materiale for bruk på våtrom.

Jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssviklinger.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under skyllekaret. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at tettesjikt ikke er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet). Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde.



Eksempel på utette rørgjennomføringer.



Eksempel på utett rørgjennomføring i vinylbelegget.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmalere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen har fliser på vegger og gulv, samt malte himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, badekar med dusj på vegg og baderomsinnredning med servant.

Eier opplyser at badet fikk nye fliser på gulv og vegg i 2004, og at arbeidet ble utført av ufaglært.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i flisfugene i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.



Eksempel på riss i flisfuge i våtsonen.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Fall mot sluk er målt til ca. 4 mm fra topp slukrist til topp flis ved dør.

Årstall: 2004

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 ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til vannansamlinger på gulvet, økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, og redusert funksjonalitet og sikkerhet på våtrommet.

Kostnadestimatet er satt til avretting av gulv i forbindelse med oppgradering av våtrommet. Utbedring av fallforhold på gulv som et enestående tiltak vil være betydelig høyere en kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Målinger og vanntest på gulvet viser at det er lite fall på gulvet og vann som renner mot dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran på våtrommet. Membranens tilstedeværelse kan ikke bekrefte, siden den verken er synlig eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil utførelse rundt rørgjennomføringer i våtsone gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen, og forholdet bør utbedres for å unngå slike skader.

Når membran/tettesjikt ikke kan konstateres eller dokumenteres, øker usikkerheten rundt våtrommets tetthet og funksjon. Dette medfører risiko for skjulte fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er plastsluk plassert under badekaret.



Eksempel tegn til utett rørgjennomføring i gulv.



Eksempel på Utett rørgjennomføring under servant.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue/gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Plasseringen er ikke optimal for fuktmåling, men ble valgt fordi tilstøtende konstruksjoner begrenser alternative målepunkter, og dette ble vurdert som mest egnet tilgjengelig sted for kontroll.

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmålingen ga ikke utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr og platetopp. Det er avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har fuktskader ved oppvaskmaskinen.
Gulvet viser slitasje på områder med høy belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplaten bør utbedres eller byttes for å hindre ytterligere fuktskader, da fukt kan føre til svelling, råte og redusert levetid på innredningen.

Slitt gulv bør vurderes vedlikeholdt for å unngå videre forringelse og sikre levetid.



Benkeplaten ved oppvaskmaskinen har fuktskader.



Eksempel på merker på gulv.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for ventilatoren. Dette medfører økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilator kan få redusert avtrekkseffekt, økt støynivå eller behov for hyppigere vedlikehold. Ventilatoren bør rengjøres og funksjonen bør kontrolleres jevnlig. Utskifting må påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med WC og servant. Overflatene består av vinylbelegg på gulvet og malte plater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. Det er kun ventil mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk kan gi redusert luftutskifting i toalettrommet, med økt risiko for lukt og dårligere inneklima. Ventilasjonsløsningen bør forbedres slik at rommet får tilfredsstillende avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Vi anbefaler at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon fra ventiler i vegger og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

ⓘ TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmpumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at utedelen ble byttet på garanti i 2025 grunnet støy. I løpet av vinteren har støyen kommet tilbake på den nye utedelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en fagkyndig vurdering av varmpumpens utedel for å avdekke årsaken til støyen og eventuelt utbedre feilen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid på varmpumpen, økt energiforbruk og ubehag for beboere.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken har passert forventet levetid, og det er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller funksjonssvikt.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken, for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har skrusikringer. Anlegget er dimensjonert etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske anlegg.

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.

1978

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

Ukjent Det foreligger ikke samsvarserklæringer på boligen.

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

Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det ikke foreligger samsvarserklæring på boligen, samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

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



Oversiktsbilde.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Eier opplyser at det er lagt ny drenering og fuktsikring på deler av boligen i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i de drenerende massene, og dermed reduserer effekten av disse.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ut fra alder på dreneringen og byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av rom og vegger under terreng for å oppdage eventuell funksjonssvikt tidlig, slik at større skader kan unngås. Potensielle kjøpere bør vurdere oppgradering av dreneringen for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være skader på grunnmuren som ikke er mulig å avdekke på grunn av utvendig nedfylling og innvendig innkledning.



Eksempel på sprekkdannelser i murpuss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eier opplyser om at oljetanken er plassert i dette området.

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduene på soverommene har for små åpningsfelter for å brukes som rømningsveier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

208 m²/199 m²

Enebolig: 3 Gang, Vaskerom, Bad, 4 Soverom, Kjellerstue, 2 Bod, Toalettrom, Stue, Kjøkken, TV-stue, Kontor, Garderobe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rogneveien 44 ,9303 SILSAND 172 m ² 1970 5 sov	26-11-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	21 802
2 Forrastubben 9A ,9303 SILSAND 180 m ² 1969 3 sov	19-03-2026	3 450 000	3 600 000		3 600 000	20 000
3 Rogneveien 3 ,9303 SILSAND 180 m ² 1960 4 sov	17-03-2025	3 800 000	4 000 000		4 000 000	19 324
4 Tortenlia 59 ,9303 SILSAND 191 m ² 1986 3 sov	26-05-2022	3 650 000	3 680 000		3 680 000	19 267
5 Laukhellaveien 39 ,9303 SILSAND 201 m ² 1953 4 sov	18-12-2025	3 600 000	3 750 000		3 750 000	18 657

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	20 697
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 870 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

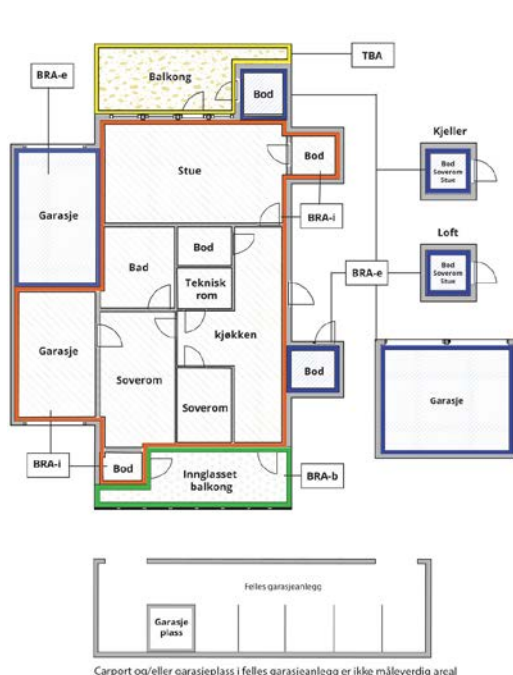
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
Underetasje	97	9		106	
1. etasje	102			102	54
SUM	199	9			54
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang 2, kjellerstue/gang, bod	Utebod	
1. etasje	Gang, toalettrom, stue, kjøkken, tv-stue, kontor, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på boligen datert til 08.06.1978

Det er avvik fra byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen er utvidet med boder i bakkant og har to porter. Arealet er målt til over 50 m², avstanden til boligen er under 8 meter, og det foreligger ikke dokumentasjon på at nødvendige brannforebyggende tiltak er ivarettatt.

Garasjen er plassert på tre forskjellige bruksnummer. To av bruksnumrene til garasjen tilhører andre eiere. Disse forholdene må avklares.

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)		
Etasje		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Grethe Reitan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	58	64		0	1006 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tortenlia 18

Hjemmelshaver

Reitan Grethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Silsand er et tettsted på Senja i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 1 638 innbyggere per 1. januar 2023, og ligger like ved byen Finnsnes. Silsand har hatt en jevn befolkningsvekst siden Gisundbrua ble åpnet i 1972, og opplever fortsatt vekst.

Silsand er idag det største tettstedet på Senja og kan, grunnet sin nærhet til Finnsnes sentrum, gjerne regnes både som drabantby og som en del av byen.

Bedriftene Tromspotet og Art Nor, som begge holder til på Silsand, har hatt stor suksess de siste årene.

På Klubben, Gressmyra ligger Salmars lakseslakteri som er en av regionens største arbeidsplasser.

På Silsand finnes også bl.a Extra-butikk med post i butikk, Senjastua veikro, bakeri, Best-stasjon og MIX-kiosk. Dessuten huser stedet et avdelingskontor for ARVA (tidligere Troms Kraft). Silsand Barneskole er en todelt skole med elever fra 1-7 klasse. Ungdomsskolen ligger på Finnsnes. Det er tre barnehager på Silsand, to kommunale og en privat barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbundet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Eiendommen er innenfor områdeplan for bynære områder og for landområdene, arealplaner som ikke er vedtatt. Det må derfor regnes med at alle tiltak på eiendommen er søknadspliktig og må dispensasjonsbehandles.

Om tomten

Tomten er ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og øvrige utearealer rundt bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 5530-58/27, 5530-58/55, 5530-58/137

1977/3844-1/80 - 06.07.1977

Rettigheter på 5530-58/56

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:58 BNR:64

Gjelder denne registerenheten med flere - Rettigheter på 5530-58/56

1977/5352-1/80 - 19.09.1977

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:58 BNR:64

Kostnader

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuelle kostnader knyttet til vedlikehold og brøyting av privat felles adkomstvei.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen er oppført med betonggulv og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende panel. Bygningen har saltak tekket med metallplater. Garasjen inneholder to biloppstillingsplasser samt bod, og begge garasjeportene er utstyrt med motoråpner.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått	40	Nei
Egenerklæringskjema	14.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Grethe Reitan

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1987
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tortenia 18

9303 Silsand

5530-58/64/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av vegger og gulv på bad.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Skandinavia vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Dekra-tak på hus og garasje samt takrenner, nedløp, ny hovedpipe med stigetrinn.

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

♦ **Ja**

Glasset på noen av vinduene på stua i den eldste delen av huset kan slå kondens av og til.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble bygget av min eks-mann. Den fikk et tilbygg i bakkant noen år senere, husker ikke når.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Fukt gjennom grunnmur på soverom i kjeller.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny fuktsperre/vortepapp og fjernet masser fra vegg rundt tilbygg av huseier ca. 2009.

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

♦ **Ja**

Se pkt ovenfor.

Underetasjen oppleves som tørr. Ingen lukt-problemer.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Rundt tilbygg (den nyeste delen).



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

På våren for to-tre år siden oppdaget jeg maur på stua og kjøkkenet. La da ut gift og ble kvitt problemet. Ingen maur i fjor (2025).

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Maurgift.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Termonord

Beskrivelse av arbeidet: Ny Toshiba-pumpe 2019. Pumpa fungerer utmerket, men fikk ny utedel 2025 pga periodisk ulyd på denne når det er skikkelig kaldt (isdannelse). Visstnok et kjent problem hos Toshiba. Også i vinter et problem med den nye utedelen, men ny garanti. Ta kontakt med Senja Varmepumpeservice v/ Lars Inge, tlf. 47642618 dersom det fortsatt er et problem til vinteren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Denne ble tømt og rengjort i 2019.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Terje Johansen kjøpte opp en del av skogen som eiendommen grenser til for noen år siden. Hadde den gang planer om et nytt boligfelt i Tortenlia, men det har vært stilt i så måte siden da.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg 1997.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggetillatelse godkjent av Lenvik kommune 02.05.97 ved Harold Leiknes (saksbehandler).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble tatt verdi- og lånetakst av eiendommen i 2014 ifm en skilsmisse. Dessuten en tilstandsrapport av Bratakt i 2003.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

To bruksnummer, 58/79 og 58/106 står i flg kartverket på andre eiere enn undertegnede. Det jobbes med saken for å få ordnet dette formelt. Jeg har både muntlig og skriftlig fullmakt for godkjenning fra den ene broren i Tromsø, men det har vært en utfordring å få broren i Amerika som snart er hundre år til å signere det som er nødvendig for å få Kartverkets godkjenning.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenshet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 64	Kommune:	5530 Senja
Adresse:		Grunnkrets:	405 Laukhella
Veiadresse:	Tortenlia 18, gatenr 1130	Valgkrets:	4 Silsand
	9303 Silsand	Kirkesogn:	11030101 Lenvik
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Borgtun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.11.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 006,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenshet.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenshet.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenshet.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenshet.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5530/58/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5530/58/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	29.11.1976	Avgiver	5530/58/24	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5530/58/64	0,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	5530/58/5	0,0
			Mottaker	5530/58/7	0,0
			Mottaker	5530/58/19	0,0
			Mottaker	5530/58/24	0,0
			Mottaker	5530/58/56	0,0
			Mottaker	5530/58/64	0,0
			Mottaker	5530/58/74	0,0
			Mottaker	5530/58/79	0,0
	Mottaker	5530/58/106	0,0		

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tortelia 18	H0101	Bolig	223,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.07.1978
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	191707362			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			117,0		117,0				
H01	1		106,0		106,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tortelia 18	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.03.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.03.1989
Energikilde:		BRA annet:	60,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	16.11.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11561977			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

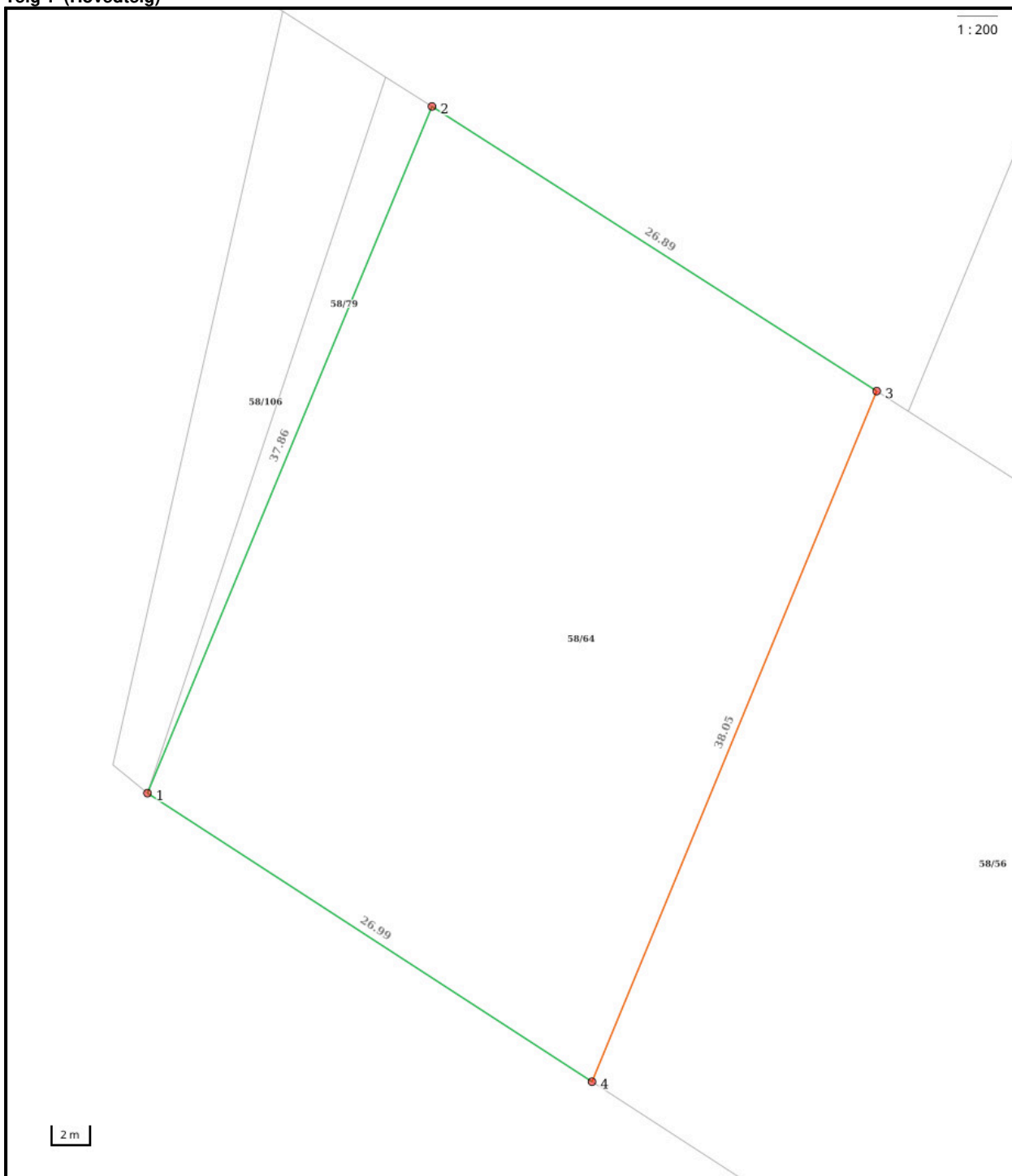
Hjelpelinjer

- | | |
|---|--|
| - - Vannkant | - - - - Fiktiv / Teigdeler |
| - - - - Veikant | - - - - Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 006,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 683 782,33	613 763,50	37,86m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 683 817,31	613 777,99	26,89m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 683 802,81	613 800,64	38,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	7 683 767,63	613 786,14	26,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BORGTUN	Beregnet areal	1006
Etablert dato	29.11.1976	Historisk oppgitt areal	1006,5
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Uoppgitt		
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	58/64
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	58/64
Skylddeling Skylddeling	29.11.1976			58/24, 58/64
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		23/1985		58/5, 58/7, 58/19, 58/24, 58/56, 58/64, 58/74, 58/79, 58/106

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683790.23	613784.88	0	Ja	1006	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REITAN GRETHE F31056041411	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tortenlia 18 9303 SILSAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tortenlia 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9303 SILSAND	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	405 Laukhella	Tettsted	
Valgkrets	4 Silsand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191707362		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	08.06.1978
2	191707362	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.11.2008

3	11561977		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	04.12.1990
---	----------	--	--------------------------------------	-------------------	------------

1: Bygning 191707362: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 08.06.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	223
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	223
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	170
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	1	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EU262-1-58
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon	Offentlig renovasjon	Septiktank	Nei

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.11.1977	20.04.2026	842/77
Igangsettingstillatelse	28.11.1977	20.04.2026	842/77
Midlertidig brukstillatelse	08.06.1978	20.04.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tortenlia 18	H0101	58/64	223	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	106	0	106	0	0	0
U01	0	117	0	117	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	842/77

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre
Lettbetong

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

2: Bygningsendring 191707362-1: Tilbygg, Tatt i bruk 05.11.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	58
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	47
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenselstank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.04.1997	30.06.1997	1088/97
Igangsettingstillatelse	17.06.1997	30.06.1997	
Tatt i bruk	05.11.2008	19.11.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tortenlia 18	H0101	58/64	58	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	30	0	30	0	0	0
U01	0	28	0	28	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	1088/97

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Lettbetong

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale

Tre

3: Bygning 11561977: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 04.12.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	65
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Bankett/Såle	Kartblad	EU262-1-58
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.03.1989	06.03.1989	46/89
Igangsettingstillatelse	06.03.1989	17.03.1989	46/89
Ferdigattest	04.12.1990	20.04.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tortenlia 18	-	58/64	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	46/89

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

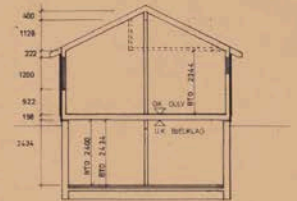
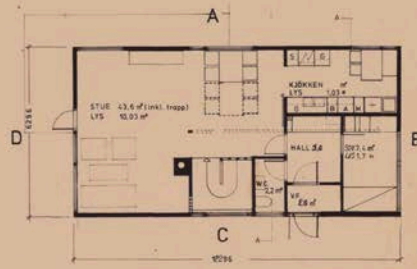
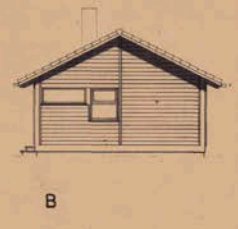
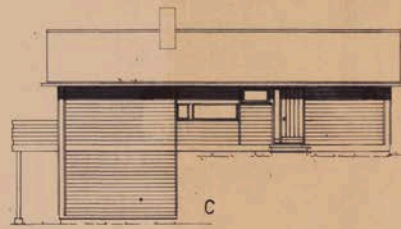
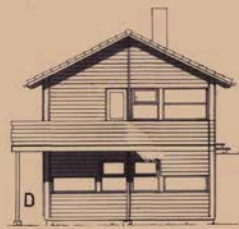
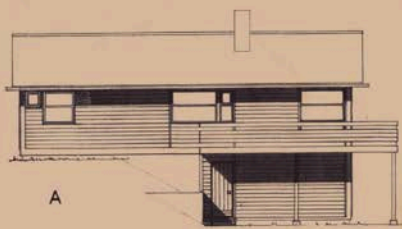
Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon

Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre



PLASS FOR SØKESVARSSEL

16.12.1977
 EVOGNINGSRAD
 Forsakingsrådet vil ikke uten
 byggesaksbehandlers godkjenning.

Pr. 25.6.77 25

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forvekslingen med APB SYSTEMHUS

Bruttoareal 1 etg.: 74,0 m² Bruttoareal sokkeletg.: 74,0 m²
 Leieareal : 95,7 m²
 HUSBANKENS REG. NR.

Underleggende teknisk innlegg skal ikke bli regnet
 som overensstemmende med de godkjente tegningene.
 Sted: _____ Navn: _____
 Dato: _____ Navn: _____

Byggherre: _____ G. nr.: _____ Bl. nr.: _____
 Byggested: _____
 Kjøpsnummer: _____

PLANER, SNITT, FASADER



FRON

SERIE I

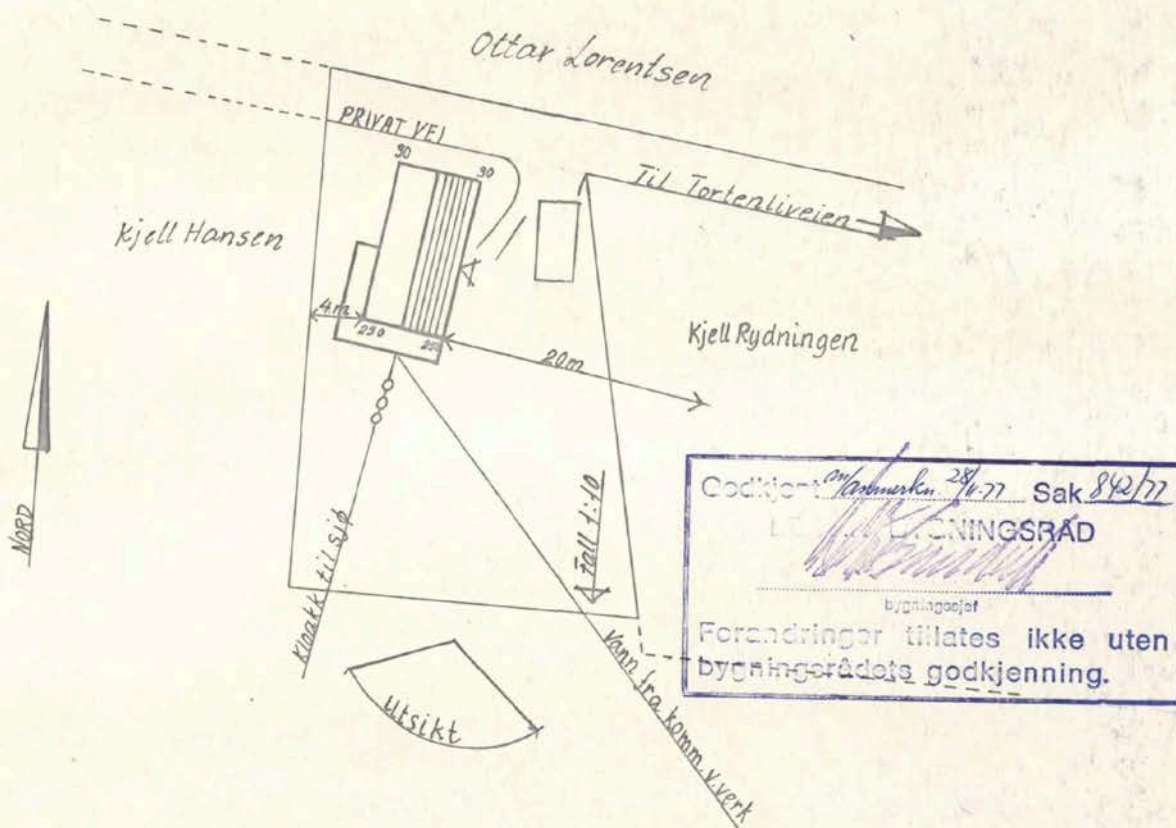


TEKN. D.S. DATO 22.2.77
 MÅL 1:100
 009+



100 Prosent i størrelsesorden 1:1 er denne trykplaten 100 mm.
 Direx Scanning AS

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt *Borgatun*
 g.nr. *58* byggekommune *Lervik*
 mål *1:500* b.nr. *64*
 navn *Robert Bårdsen*
 postadresse *Silsand*



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tordensgt Silsand			58	64	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig		dato 22/11-77	sak 842/77	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Robert Birksten		Silsand			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
J. Austad A/S		Fruensvej			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Harold E. Hauken		Fruensvej			

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

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Utvendig grunnmur må pusses eller klies med brannhugdig plate.
2. Yttervegg over soverom med vind må klies med plast-, plate. (~~plaster~~)
3. Innvendig pipe ikke pussat

Dette arbeid må være fullført innen

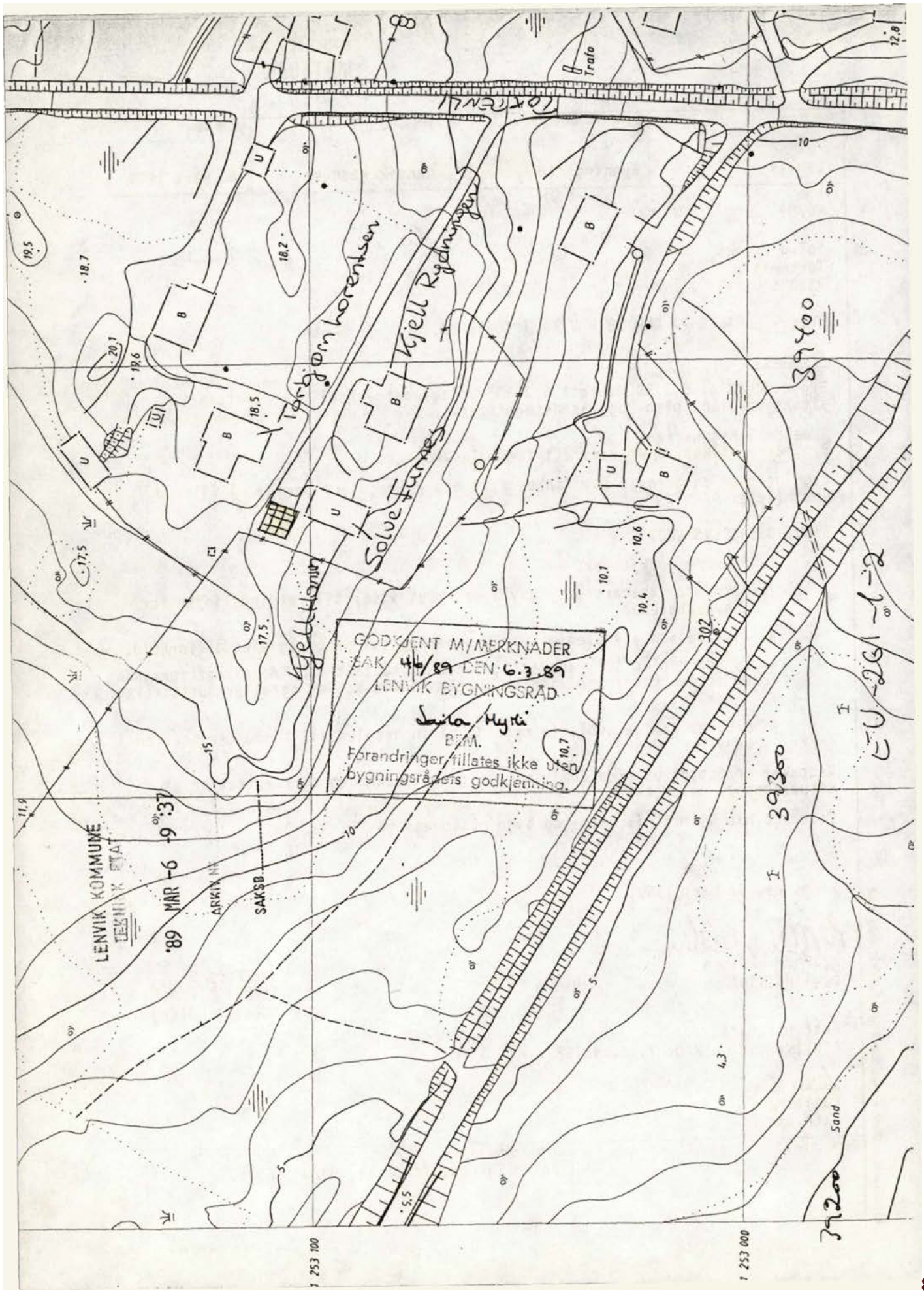
Fruensvej den 21/11 77

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggebyrået

LENVIK BYGNINGSRÅD

J. Gundersen
 bygningssjef



GODKJENT M/MERKNÅDER
 SAK 46/89 DEN 6.3.89
 LENVIK BYGNINGSRÅD
 Sula Myrli
 BEM.
 Forandringer tillates ikke uten
 bygningsrådets godkjenning.

LENVIK KOMMUNE
 LENVIK STAT

'89 MAR -6 -9 :37

ARKIV

SAKSB.

1 253 100

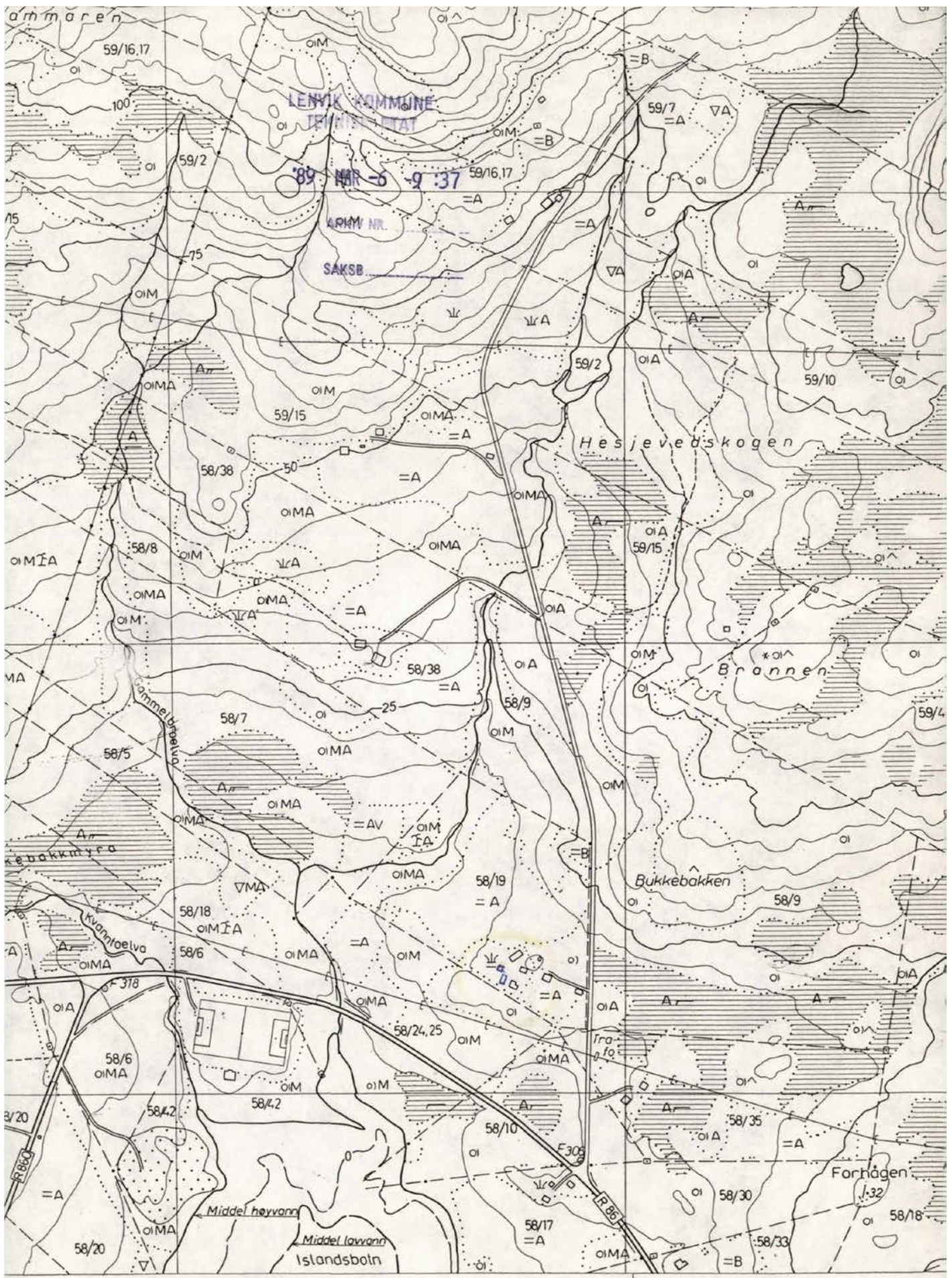
1 253 000

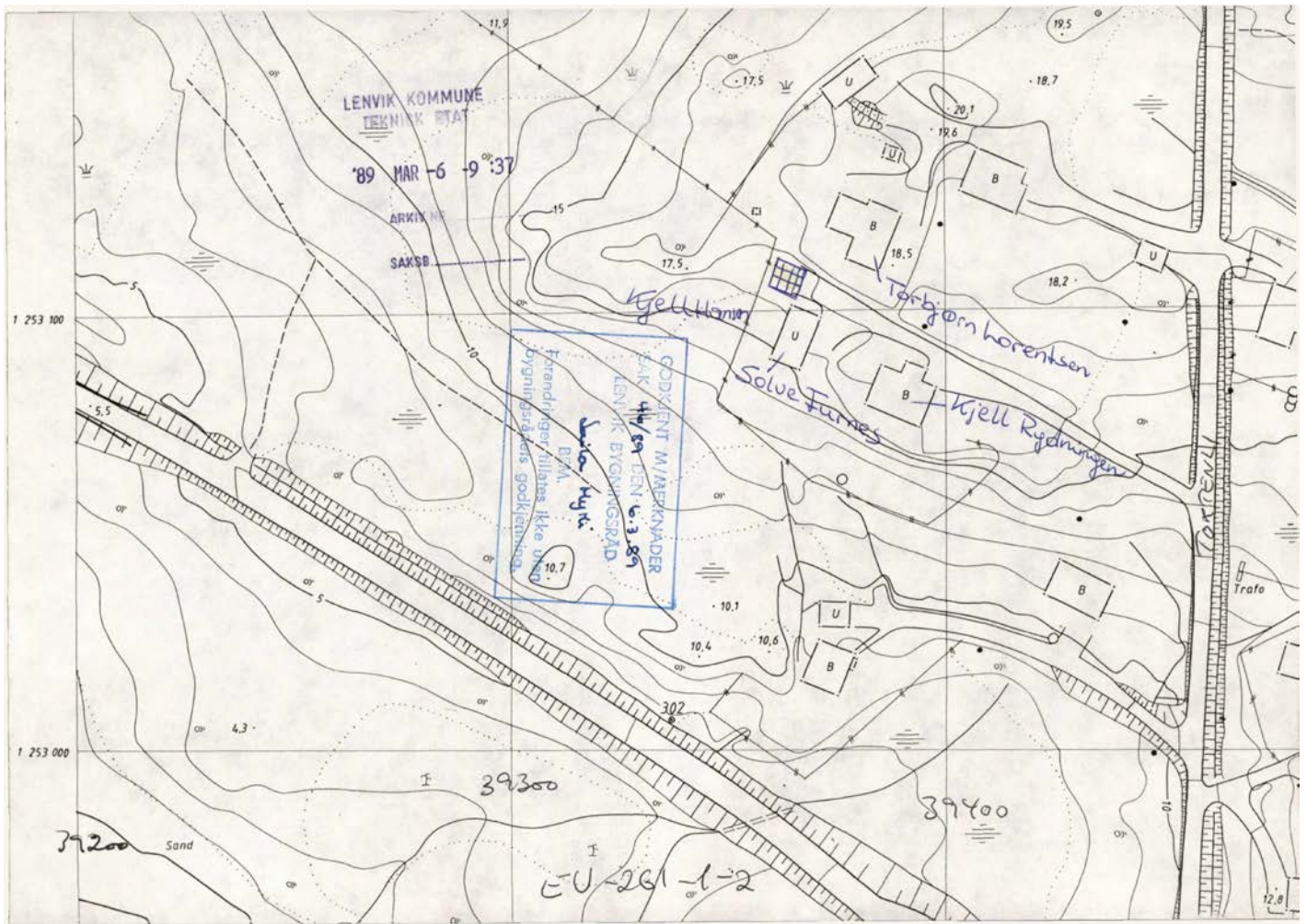
37200 Sand

I 39300

39400

I EU-261-1-2



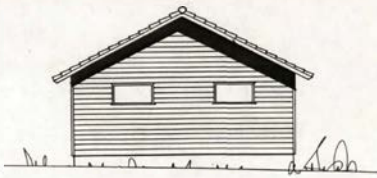
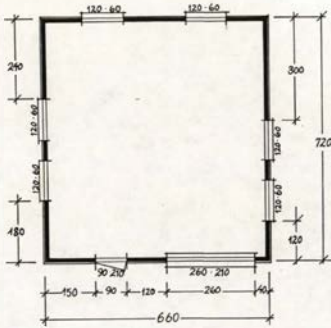


LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

'89 MAR -6 -9 :37

ARKIV NR. _____

SAKSJ. _____

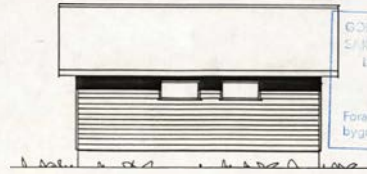
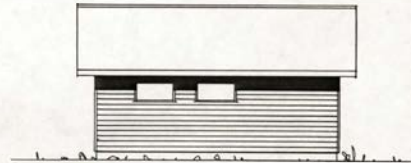
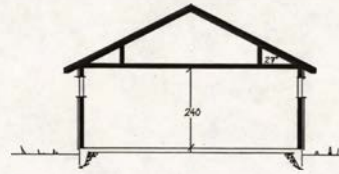


LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

'85 AUG 27 -8 :50

ARKIV NR. _____

SAKSJ. _____



GODKJENT M/MERKNADER
S/NR. 44/89 DEN 6.3.89
LENVIK BYGNINGSRÅD
Solve Myrli
SBL
Forendringer tillates ikke uten
bygningrådets godkjenning.

GARASJE 47,5 M²

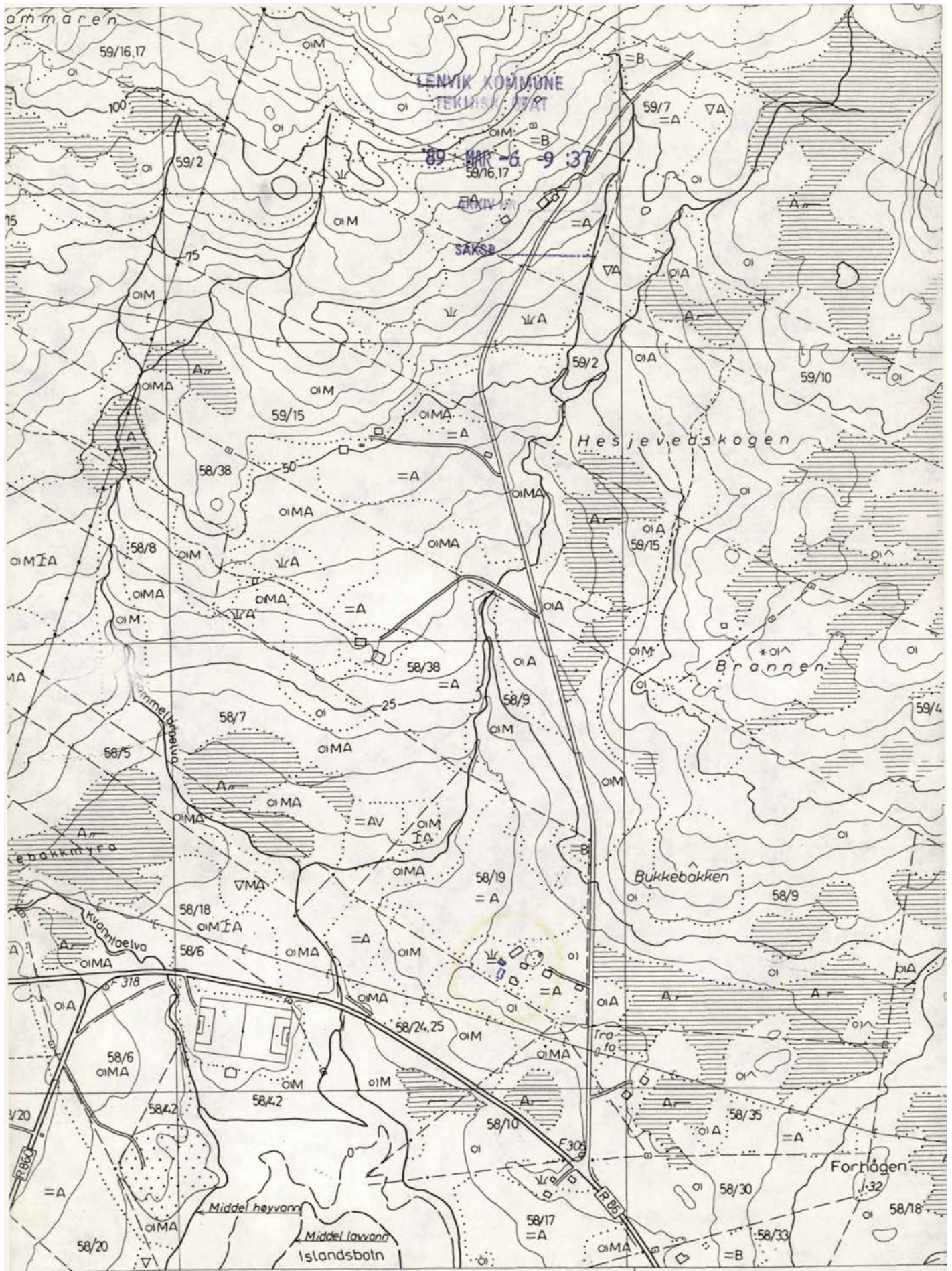
MÅL 1:100

PLAN, SNITT OG FASADER

DATO 23.08.85

Solve Furges
JOHNNY BARDSEN

SIGN. JOHNNY BARDSEN



▲ Trekantpunkt NGO, andre
 ■ Bebyggelse, ruin el. grunnmur stiplet
 ≡ Riksveg
 ≡ Fulkeveg (med bru)
 614
 Kraftledning (mastymbol)

(Kommune)

LENVIK

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse)

Solve Furnes
Tortenli

9370 SILSAND

Byggherre (navn, adresse)

Solve Furnes
Tortenli

9370 SILSAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tortenli, Silsand	58	64		

Deres søknad	Dato 6.3.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/vedtak	Lenvik bygningsråd	Vedtak dato 6.3.89	Saksnr. 46/89
Merknader	<p>Vi har besikttet arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p> <p>OK.</p>		

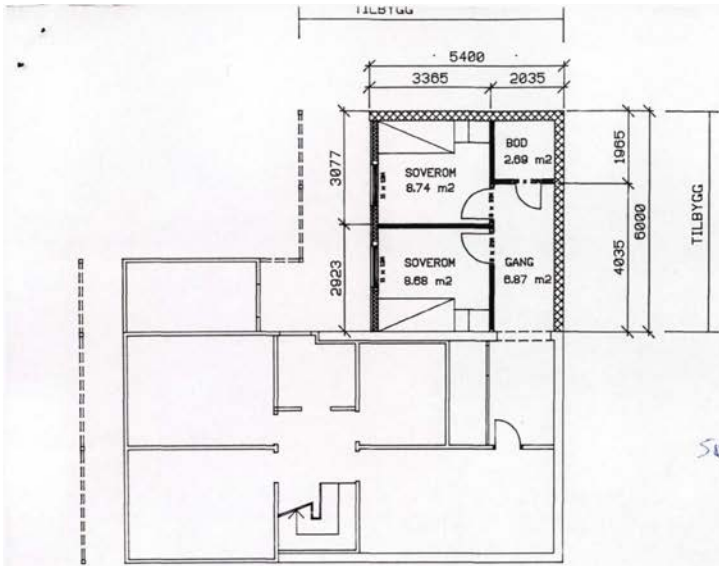
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Finnsnes	4.12.90	LENVIK BYGNINGSRÅD <i>F. Fjorzensen</i>

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Solve Furnes	Adresse Tortenli, 9370 SILSAND
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Steneisen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511



PLAN KJELLER

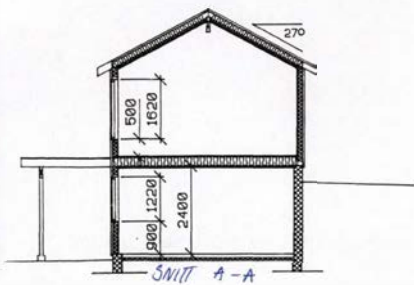


Bolig for: Guthe Ruitan / Solve Furnes
Tortenli, 9370 SILSAND

KJELLER OG 1. ETG

M = 1:100

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1050/97 DEN 30.04.97
LENVIK BYGNINGSRÅD
Franses Brønne
S.T.A.
Forandringer vil ikke bli uten
bygningens godkjenning.





FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
97 APR -2 -9 30
JOURNAL
ARKIV
SAKSBEH.
KOPIT



FASADE MOT NORD

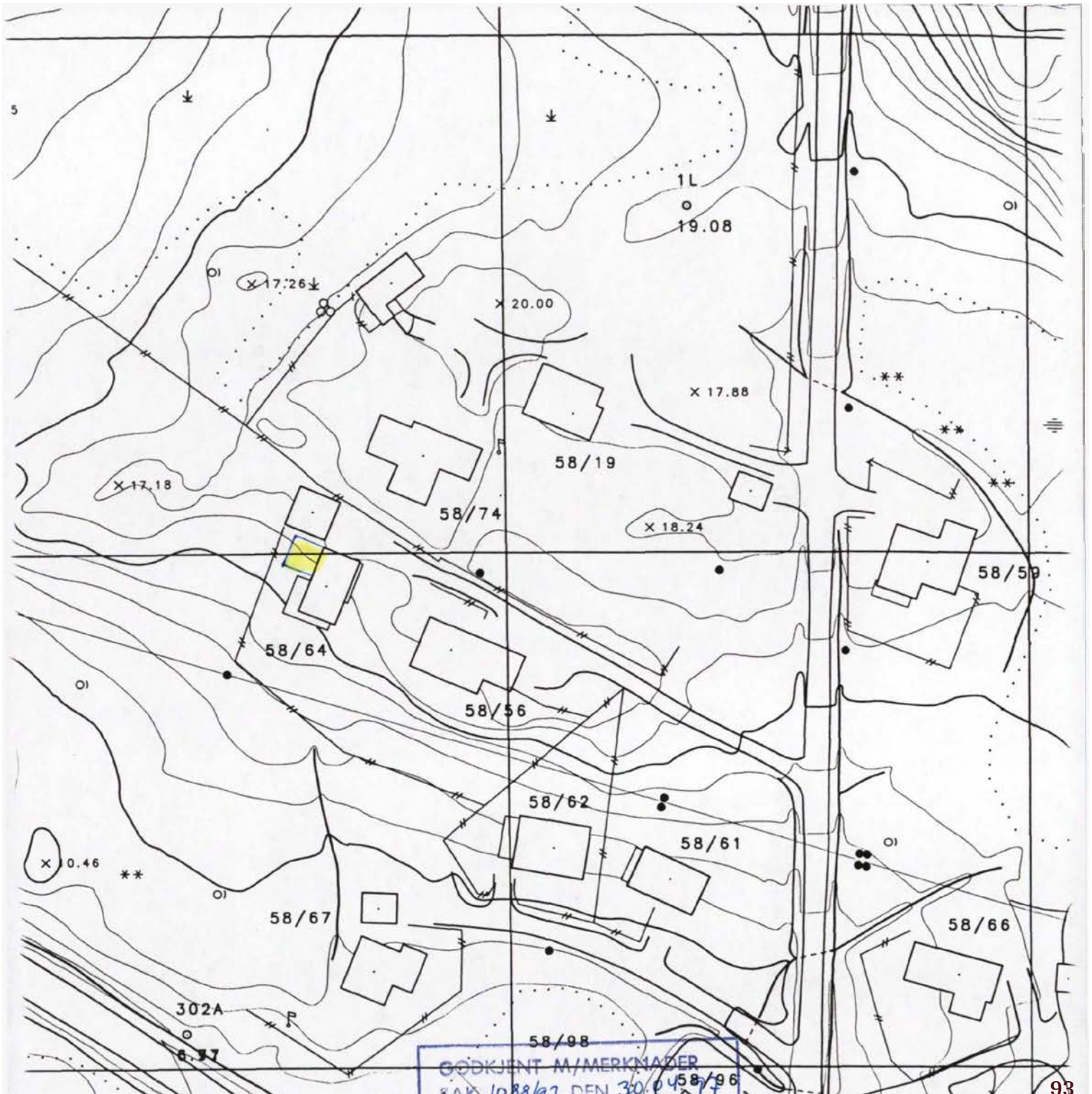


FASADE MOT ØST

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 1088/97 DEN 30.04.97
LENVIK BYGNINGSRÅD
Frodis Thomassen
B.T.A.
Forandringer tillates (like uten
bygningrådes godkjenning.

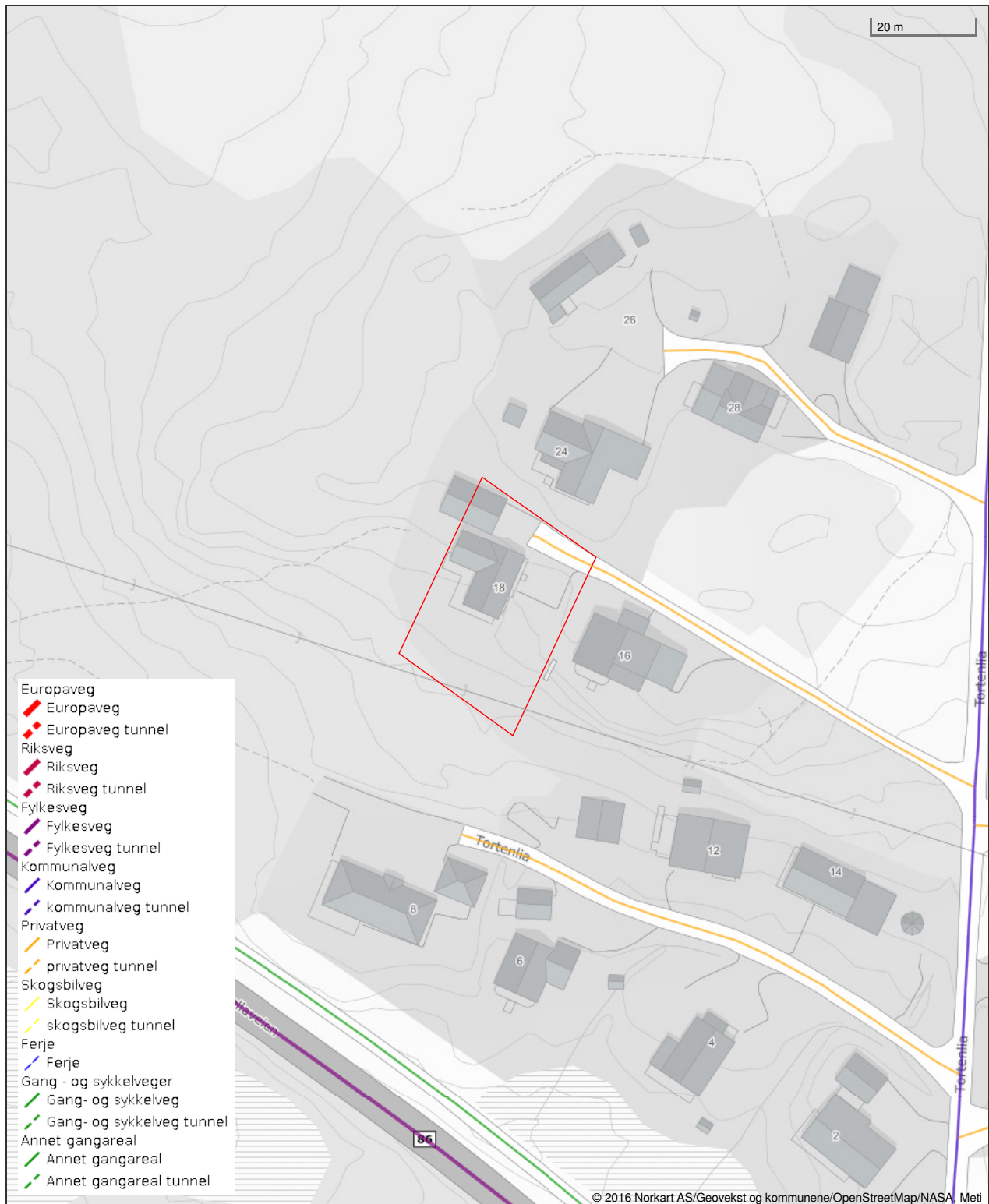
FASADER, M = 1:100

Grethe Ruitan/Solve Fjernes





Vegstatuskart for eiendom 5530 - 58/64//



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

Dagbok nr. 3844 1977
Senja sørenskriverembete

6/7

ERKLÆRING

Undertegnede Hildur Johansen, født 12/4-1918, med eiendommen "Ryddeng" gar. 58 bnr.27, gir herved eiendommen "Borgtun" gar.58 bnr.64 tilhørende Robert Bårdsen, Silsand, rett til å benytte samme vei som benyttes av eiendommen "Steinro" gar. 58 bnr.56, tilhørende Kjell Rydning, Silsand, mot å betale en sum av kr. 500,- femhundre.

Tortenli, den 28/6- 1977

Hildur Johansen

Vi bekrefter at Hildur Johansen er over 20 år og har underskrevet i vårt nærvær.

1. *Siv Jonu Lusser*
adr. *Tortenli, 9370 Silsand*
født *20/12 - 55*

2. *Fingr. Bårdsen*
adr. *9370 Silsand*
født *23/10 1915*

Dagbok nr. 5352 1977
Senja sørskriverembete

19/9

ERKLÆRING

Jeg Kjell Rydning eier av gar. 58 bnr. 56 i Lenvik
gir herved eiendommen gar. 58 bnr. 64 i Lenvik rett
til påkobling av vann og kloakkledning.

Silsand, 18/9.77 Kjell Rydning.
Kjell Rydning

Ky.

Det bekreftes herved at Kjell Rydning har underskrevet i
vårt nærvær og at han er over 20 år.

Ingrid Bårdsen

Herlif Bårdsen



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	64	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tortelia 18, 9303 SILSAND								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder

Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Nabolagsprofil

Tortenia 18 - Nabolaget Silsand søndre - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tortenia kryss Linje 350, 351, 352, 355, 360	3 min 0.3 km
Bardufoss lufthavn	51 min

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	5 min 3.9 km
Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	12 min 7.5 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	10 min 6.8 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 25 klasser	12 min 7.5 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	11 min 7.1 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	17 min 11.4 km

«Rolig nabolag med gode turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

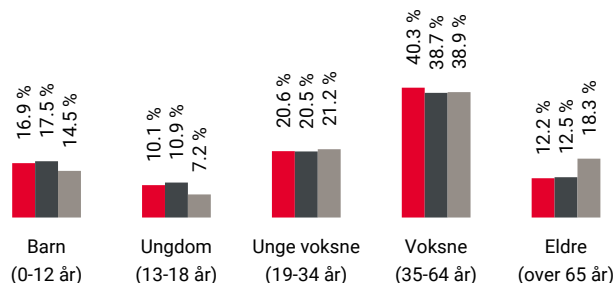
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Silsand søndre	1 025	436
Silsand	1 816	763
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furumoen barnehage (1-5 år) 100 barn	5 min 3.4 km
Silsand barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 3.9 km
Asphaugen friluftsbarnhage (1-5 år) 56 barn	7 min 4.8 km

Dagligvare

Coop Extra Silsand	4 min
Post i butikk	3.6 km
Eurospar Finnsnes	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

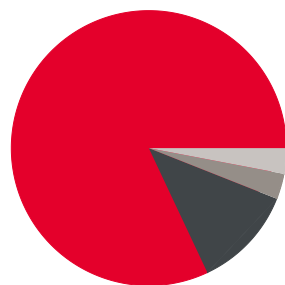
⚽ Islandsbotn idrettsanlegg 9 min 🚶
Ballspill, fotball 0.8 km

⚽ Finnsnes Stadion Kunstgress 7er 3 min 🚶
Fotball 2.8 km

🏊 Family Sports Club Finnsnes 6 min 🚶

🏋 CrossFit Finnsnes 7 min 🚶

Boligmasse



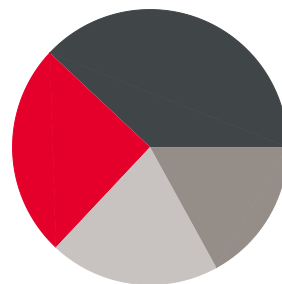
■ 82% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 3% blokk
■ 3% annet

Varer/Tjenester

📦 Refa Brygge 7 min 🚶

📦 Apotek 1 Valen Finnsnes 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Silsand søndre
■ Silsand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tortenlia 18
9303 SILSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre