



aktiv.

Anton Silsands vei 64A, 9303 SILSAND

Delikat og innholdsrik enebolig med utleie og garasje sentralt på Silsand - påkostet kjøkken og utvendige screens.



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 200 000,-
Omkostn.: Kr 223 280,-
Total ink omk.: Kr 8 423 280,-
Selger: Inger Anita Bakkeli
Frode Helmer Lund-Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 199/231 kvm
Tomtstr.: 768.9 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 368
Oppdragsnr.: 1901250225

Delikat og innholdsrik enebolig med utleie og garasje sentralt på Silsand - påkostet kjøkken.

Frittliggende enebolig med utleie og garasje. Boligen har meget fin beliggenhet i Boligparken på Silsand med en fantastisk utsikt og gode solforhold. Boligen har bra planløsning med bad og soverom i begge etasjer, og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Tidsriktig enebolig med downlights i taket, utvendige screens på vindu i stue og påkostet kjøkken. Utleiedelen i underetasjen fremstår som tidsriktig med lyse overflater, og har skjermet adkomst.

Boligparken Silsand er et attraktivt og barnevennlig område med Silsandmarka like ovenfor, med tråkket skiløype på vinteren. Felles uteområde er opparbeidet med lekeplass, bålpanne og utemøbler. Det er gangavstand til barnehager, og kort vei til skole og matbutikk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	62
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 199 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 231 kvm

TBA: 93 kvm

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 98 kvm Trappegang, tre soverom, gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken og bod.

Bod tilknyttet utleiedel er innredet som soverom, og soverom tilknyttet hoveddel er innredet som bod.

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Stue, kjøkken, to soverom, bad og entre/gang.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

44 kvm

1. etasje

49 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitt areal i terrasse- og balkongareal er mål av trapp, altan og terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

768.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng, og er pent opparbeidet med plen, beplantning og gruset trafikkareal.

Beliggenhet

Boligen har meget fin beliggenhet i Boligparken Silsand med gode solforhold og fin utsikt. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Silsandmarka og på vinterstid går det skiløype like ovenfor, kort vei til Trollvatnet som er et populært turmål for hele familien. Området anses som attraktivt og svært barnevennlig uten gjennomgangstrafikk. Fellesområdet er opparbeidet med lekeplass, bålpanne og benker. Det er gangavstand til barnehage samt kort vei til skole og matbutikk. Omtrent ti minutter med bil til Finnsnes sentrum, hvor en finner alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Privat felles adkomst fra kommunal vei, veien driftes av Boligparken Silsand Velforening.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i lettklinkerblokker på ukjent byggegrunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjon av sperrekonstruksjon. Takteking av asfaltpapp i bane. Takrenner og nedløp av metall. Malte trevinduer med tre-lags glass. Malte ytterdører, malte balkongdører i tre og skyvedør til balkong i malt tre. Veranda med adkomst fra stue og bakkenivå. Utvendig trapp med adkomst fra gang. Isolert stålpipeline og vedovn. Innvendig trapp av lakkert tretrapp. Innvendige dører av malte glatte dører.

TG3 - ingen avvik

TG2

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen, noe som øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Dette kan medføre redusert funksjon eller levetid for ildstedet, og det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig bruk.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater, noe som kan ha sammenheng med utett hjørnelist. Eier opplyser om tidligere lekkasje ved tettelist i innvendig hjørne i dusj. Dette ble utbedret av husleverandøren som garantisak, Bygg i Nord AS, i 2025.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) ute ved veggen.

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

Det er påvist tegn til fuktskade i nedkant av baderomsplaten. Punktet må sees i sammenheng med punktet om overflater på vegger og himling.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss i servanten på våtrommet. Sidelyset på baderomsspeilet på hovedbadet fungerer ikke.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Lekkasje ved tettelist i innvendig hjørne i dusj på hovedbad. Utbedret på garantisak av Bygg i Nord i 2025.
- Montert to høyskap på baderomsvegg i 2023, gjort av ufaglært.
- Montert utvendig fjernstyrte screens på vindu i 2023, gjort av Avskjerming AS.
- Montert hylle over garasjeportene i 2023, gjort av ufaglært.
- Montert vannutkaster med uttak på østsiden i 2024, gjort av Finnsnes rør og elektro AS.
- Demontering av oppvaskkum og batteri, montering av nytt. 2023, gjort av Finnsnes rør og elektro AS.
- Trykkløser i ventilasjonskanal byttet, garantisak av Bygg i Nord. 2023.
- Montert pipevindsvifte på pipebeslag i 2024. Gjort av hjemmelshaver, tidligere jobbet med ildsted og fyanlegg.
- Etablering av stikk mv. i forbindelse med oppgradering av kjøkkeninnredning i 2023, gjort av Finnsnes rør og elektro AS.
- Tilkobling av utvendige screens i 2024, gjort av Finnsnes rør og elektro AS.
- Byttet stikk over kjøkkenbenk i forbindelse med etablering av glassplater på vegg over benk i 2024, Finnsnes rør og elektro AS.
- Gårdsplass utvidet for parkering av bil, gjort av RA Maskin AS.
- Montert dør mellom hoveddel og utleiedel, i bestillingen fremkommer det at døren skal tilfredsstillende gjeldende lyd- og brannkrav. 2023, gjort av Bygg i Nord AS.

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder stue, kjøkken, bad, to soverom, entré/gang og bod i første etasje. I underetasjen er det to soverom, vaskerom/bad og gang tilhørende hoveddelen. Entré, stue/kjøkken, bad, soverom og bod innredet som soverom tilhørende utleiedelen. I tillegg står det en dobbelgarasje på eiendommen med lader til el-bil, overbygd uteplass utenfor utleiedel med rikelig oppbevaringsplass.

Standard

Frittliggende enebolig med utleiedel og dobbelgarasje. Boligen har overflater med gjennomgående lyse og tidsriktige materialer og fargevalg, samt downlights i stue og kjøkken i første etasje. Stuen byr på en fantastisk utsikt over Gisundet og mot Finnsnes, og har rikelig med plass til ønsket møblering. Varmepumpe samt vedovn i stuen gir god varme på kjølige dager. De store vindusflatene i stuen har utvendige screens som styres med fjernkontroll. Meget pent og påkostet kjøkken med blant annet Decton benkeplate, underlimt oppvaskum, kjøkkenøy, kjøleskuff og dampstekeovn. God plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet, fra kjøkkenet er det utgang til solrik veranda via skyvedør hvor det er plass til å innrede for flere sittegrupper. Stort og praktisk vaskerom i underetasjen og romslig bod med egen inngangsdør. Både hoveddel og utleiedel er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg, mellom boenhetene er det dør som tilfredsstiller gjeldende lyd- og brannkrav. Det er bygd praktisk oppbevaringsplass utenfor utleiedelen som skjermer for vær og vind.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av decton. I innredningen er det integrert kjøleskap, kjøleskuff, platetopp, micro, dampstekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Underlimt vask. Avtrekk via balansert anlegg. Badet i hovedetasjen har flis på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med veggmontert toalett, innredning med servant og dusjhjørne. Ventileres via balansert ventilasjon. Vaskerommet i underetasjen har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via balansert ventilasjon.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Komfyrvakt. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Avtrekk via balansert anlegg. Badet i utleiedelen har vinylbelegg på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hengelampen i hjørnet over sofa i stuen medfølger ikke og tas bort av selger før overtakelse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer som kjøleskap, kjøleskuff, mikrobølgeovn, dampstekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin medfølger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilkoblet fiber fra Signal/Altibox, det er fremforhandlet en avtale mellom Signal og Boligparken Velforening, selger betaler kr. 499,- per mnd idag for TV-pakke og internett.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse

- Eiere blir automatisk med i Boligparken Silsand Velforening med årskontigent på kr 9200,-, som faktureres kr 2300,- pr kvartal. Felleskostnadene går til vedlikehold av fellesarealer som snørydding, strøm til gatelys, veier og lekeplasser. Dette dekker også snørydding på egen gårdsplass samt sandstrøing ved behov.
- Protokoll fra siste årsmøte, regnskap, revisjonsrapport for årsregnskapet, og budsjett 2025 for velforeningen kan fåes ved henvendelse til megler.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i vindfang første etasje og begge bad. Luft-til-luft varmepumpe montert ved trapp i første etasje, samt vedfyring i første etasje.

Energimerke

B

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 200 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 205.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 31 158 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker avløp, eiendomsskatt, renovasjon, feiing og vann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 269 282 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 077 127 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Årlig velforeningsavgift

Kr 9 200

Velforening

Boligparken Silsand Velforening

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 59, bruksnummer 368 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:

5530/59/368:

26.10.2016 - Dokumentnr: 982705 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:59 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 822561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:59 Bnr:368

01.01.2024 - Dokumentnr: 852778 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:59 Bnr:368

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt godkjente byggetegninger datert 13.12.2016. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det minste soverommet i utleiedelen som i dag er innredet og brukt som soverom, er godkjent som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Videre gjøres det oppmerksom på at verandaene på tegningene er bygget sammen, og det er satt opp spilevegg på platting ved inngangsparti til utleiedel. 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. Rom godkjent som soverom med egen inngangsdør i underetasjen er idag innredet som bod. Videre er det avvik fra godkjente tegninger ved at det er montert brann- og lyddør mellom boenhetene i underetasjen i 2023, utførende er Bygg i Nord AS.

Det er utstedt ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet og garasje datert 24.10.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat felles adkomst fra kommunal vei, veien driftes av Boligparken Silsand Velforening.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Regulert i reguleringsplanen for gnr. 59, bnr. 3, 8 og 272, økobygd Senja på Silsand, hvor det er avsatt 768 m² til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eiendommen har to godkjente boenheter.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm

Advokat MNA

kristina.aastrom@aktiv.no

Tlf: 915 34 351

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

10.02.2026













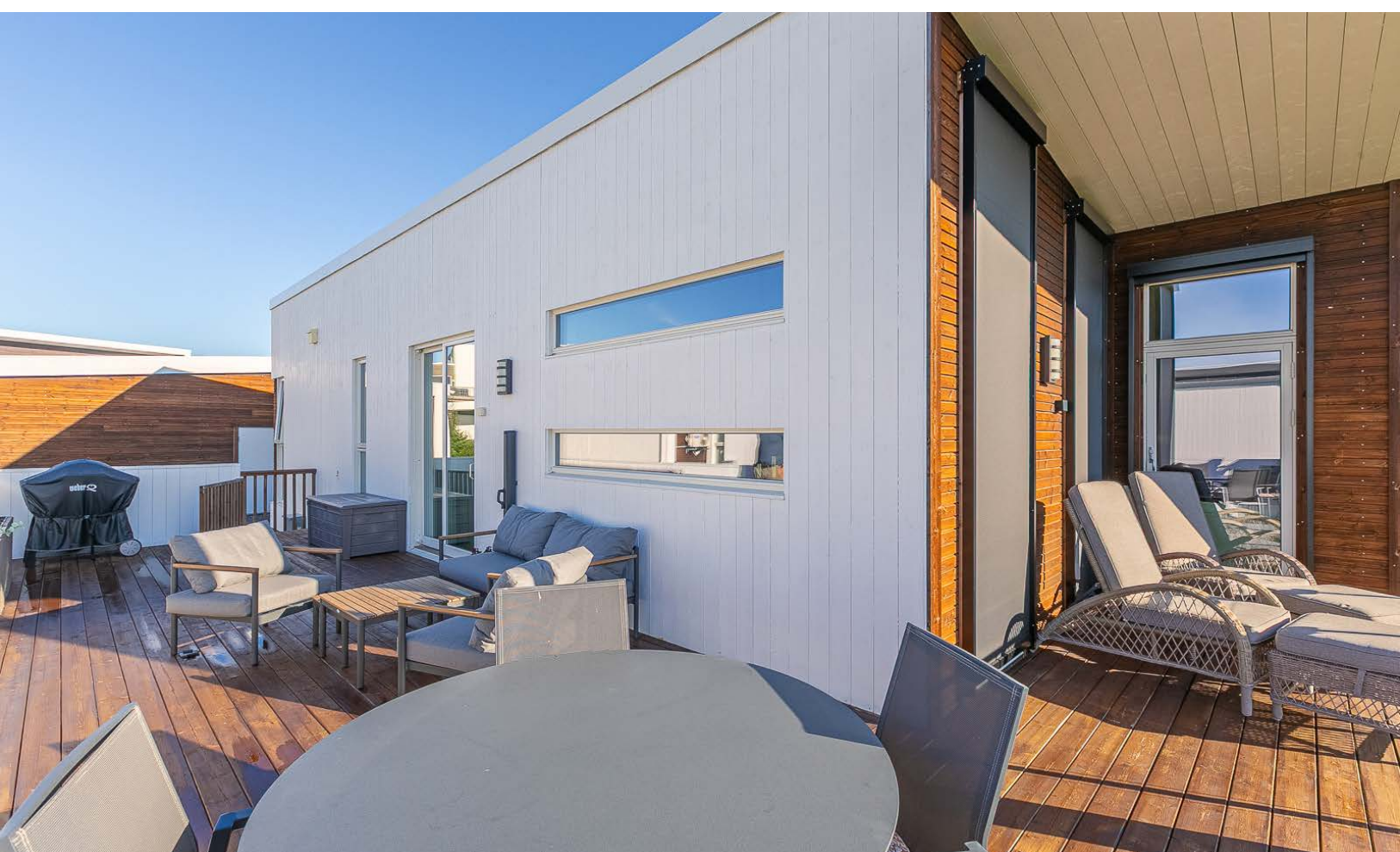


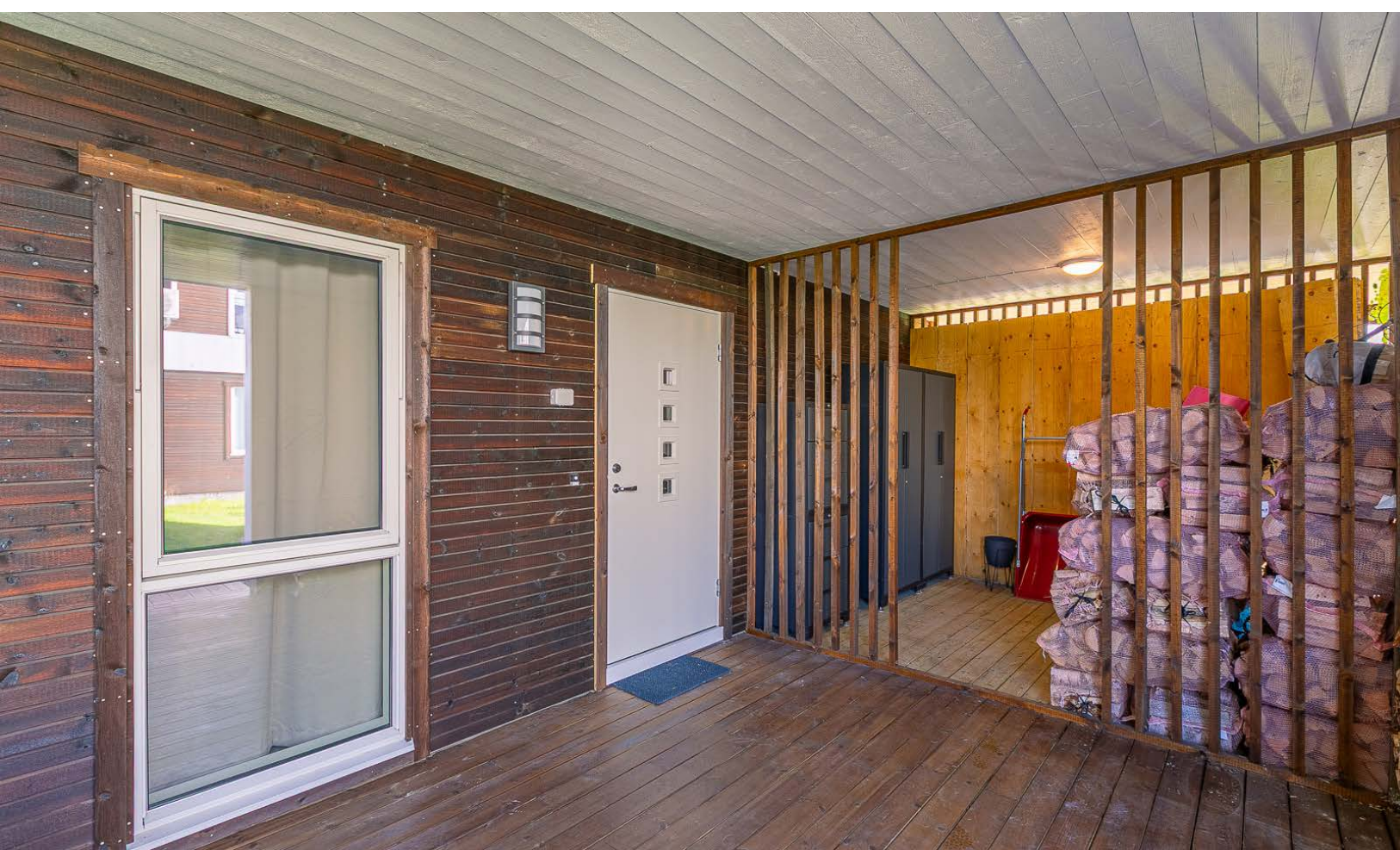
















nt Rudnik Fototjenester



nt Rudnik Fototjenester

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Anton Silsands vei 64 A, 9303 SILSAND



SENJA kommune



gnr. 59, bnr. 368

Markedsverdi

8 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 20060-2048

Referansenummer: LC8718

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltapp i bane.
Takrenner og nedløp av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass. Det er montert utvendige screens på stuevindu og balkongdør.
Bygningen har to malte ytterdører, to malte balkongdører i tre og en skyvebalkongdør i malt tre.
Det er bygget veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå.
Utvendig trapp med adkomst fra gangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, badekar, vegghengt toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av dekon. Det er kjøleskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, micro, fulldamp stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er omarbeidet og oppgradert med utvidet kjøkkenøy, ny bekeplate med underlimt vask og integrerte hvitevarer.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap. Boligen har totalt tre rør i rørskap,

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen i 1. etasje

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, med unntak av el-billadere og screens som er ettermontert. Skjult installasjon med automatsikrede kurser. Det er egen måler og sikringsskap for utleiedelen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2019.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Det er ikke mulig å vurdere terrengforholdene på grunn av snødekket mark.

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, brann tekniske 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	231 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	8 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

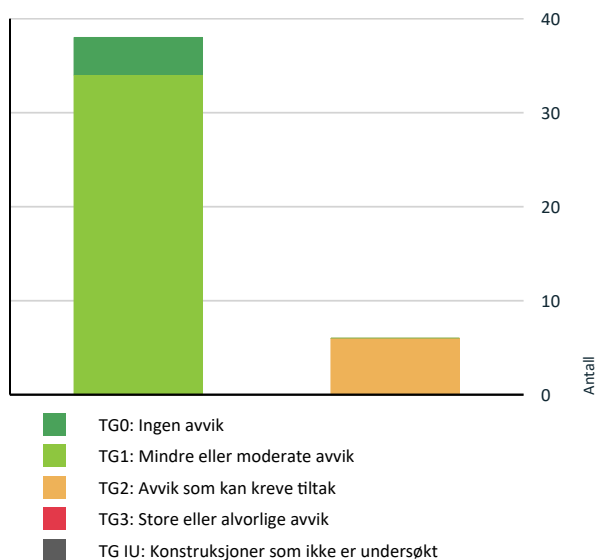
Enebolig

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

Det er montert brann og lyddør mellom boenhetene i underetasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Frode Helmer Lund-Hansen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Anton Silsands vei 64 A 9303 SILSAND. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -7°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. Hjemmelshaverne/rekvirent var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket, dette skyldes snødekte overflater.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen, noe som øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Dette kan medføre redusert funksjon eller levetid for ildstedet, og det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig bruk.



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater, noe som kan ha sammenheng med utett hjørnelist.

Eier opplyser om tidligere lekkasje ved tetteliste i innvendig hjørne i dusj. Dette ble utbedret av husleverandøren som garantisak, Bygg i Nord AS, i 2025.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) ute ved veggen.



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist tegn til fuktskade i nedkant av baderomsplaten. Punktet må sees i sammenheng med punktet om overflater på vegger og himling.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist riss i servanten på våtrommet.

Sidelyset på baderomsspeilet på hovedbadet fungerer ikke.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar

Søknadstidspunktet for boligen er 13.12.16. Som referanseår settes derfor 2016 på grunn av endringer i teknisk forskrift gjort mellom søkertidspunktet og tidspunktet for at boligen ble tatt i bruk. Tekniske løsninger og prosjekteringer vurderes ut fra regelverket gjeldende i 2016. Materialer og produkter vurderes ut fra at de er tatt i bruk/produsert i i 2019.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av asfaltapp i bane. Tekkingen er snødekket på befaringstidspunktet og derfor ikke inspisert. BRATAKST gjorde utvendig inspeksjon av taktekingen høsten 2025.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen, noe som øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres musesperre i nedkanten av kledningen for å hindre at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende musesperre er økt risiko for skader på bygningsdeler som følge av inntrengning av mus og andre skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass. Det er montert utvendige screens på stuevindu og balkongdør.

TG 1 Dører

Bygningen har to malte ytterdører, to malte balkongdører i tre og en skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp med adkomst fra gangen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng. Det er påvist mindre avvik i for av riss og manglende list.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Dette kan medføre redusert funksjon eller levetid for ildstedet, og det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket, for å unngå redusert funksjon eller levetid på ildstedet og for å sikre forsvarlig bruk.



Riss i ildfast stein.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet i underetasjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9.



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og

Tilstandsrapport

dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det er plassert stikkontakt i våtsonen ved vasken, denne er vurdert som liten risiko i forhold til vannskader. Nye eiere må bruke vasken ved forsiktighet. Vindu er i våt sone, vinduet er beskyttet mot direkte vannsprut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater, noe som kan ha sammenheng med utett hjørnelist.

Eier opplyser om tidligere lekkasje ved tetteliste i innvendig hjørne i dusj. Dette ble utbedret av husleverandøren som garantisak, Bygg i Nord AS, i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskadede våtromsplater for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for sopp, råte og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Det bør også utføres jevnlig kontroll av fuger og lister for å redusere risikoen for lekkasjer og videre skadeutvikling.



Tegn til fuktskade i nedkanten av baderomsplatene.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) ute ved veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn til fuktskade i nedkant av baderomsplaten. Punktet må sees i sammenheng med punktet om overflater på vegger og himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll for å avdekke en eventuell utvikling av skaden i nedkant av baderomsplaten, samt vurdere om det er behov for utbedring av tettesjiktet. Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til ytterligere fuktskader i konstruksjonen, med risiko for redusert levetid og økte utbedringskostnader.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i servanten på våtrommet.

Sidelyset på baderomsspeilet på hovedbadet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i servanten bør utbedres for å hindre ytterligere skade og i verste fall lekkasje, noe som kan føre til fuktskader på baderomsinnredningen.

Sidelyset på baderomsspeilet bør repareres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig belysning og funksjonalitet på badet.



Riss i servanten.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

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



UNDERETAJSE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, badekar, vegghengt toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerommet.

UNDERETAJSE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETAJSE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24.

UNDERETAJSE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk.

UNDERETAJSE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETAJSE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETAJSE > VASKEROM

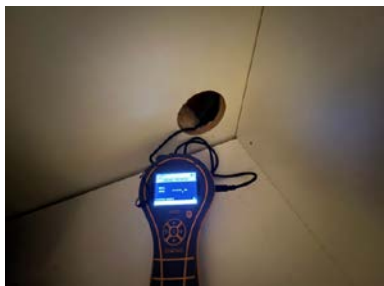
1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverommet mot badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

UNDERETAJSE > BAD UNDERETASJE

Generell

Badet har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETAJSE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det er plassert stikkontakt i våtsonen ved vasken, denne er vurdert som liten risiko i forhold til vannskader. Nye eiere må bruke vasken ved forsiktighet.
Vindu er i våt sone, vinduet er beskyttet mot direkte vannsprut.

UNDERETAJSE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 34 mm fra døren til sluken.

UNDERETAJSE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk.

UNDERETAJSE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er plassert stikkontakt i våtsonen ved vasken, denne er vurdert som liten risiko i forhold til vannskader. Nye eiere må bruke vasken ved forsiktighet. Vindu er i våt sone, vinduet er beskyttet mot direkte vannsprut.

UNDERETAJSE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETAJSE > BAD UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten av dekkon. Det er kjøleskap, kjøleskuff, oppvaskmaskin, platetopp, micro, full damp stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er omarbeidet og oppgradert med utvidet kjøkkenøy, ny bekeplate med underlimt vask og integrerte

Tilstandsrapport

hvitevarer.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

UNDERETAJSE > STUE/KJØKKEN UNDERETAJSE

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

UNDERETAJSE > STUE/KJØKKEN UNDERETAJSE

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Boligen har totalt tre rør i rørskap,

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen i 1. etasje

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

1 TG 1 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.

Det elektriske anlegget er fra byggeår, med unntak av el-billadere og screens som er ettermontert. Skjult installasjon med automatsikrede kurser. Det er egen måler og sikringsskap for utleiedelen.

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.

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, brannpill 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? Sjøkk samtidig

Tilstandsrapport

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?

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?

Nei



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng. Det er ikke mulig å vurdere terrengforholdene på grunn av snødekket mark.

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

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.

Rekkverket ved støttemuren er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker. Det anbefales å tilpasse rekkverket til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav for rekkverkshøyde. Dette vil redusere risikoen for fallulykker og bedre ivareta sikkerheten for brukere av området.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser. Garasjen har betonggulv. Ytterveggene er av bindingsverk med trepanel utvendig. Pulttaket er tekket med folie. Det er fremført strøm til belysning og billading i bygget.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 6 Soverom, 2 Bad, 3 Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 9 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 200 000

Konklusjon markedsverdi

8 200 000

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, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Steinveien 8 ,9303 SILSAND 267 m ² 2021 7 sov	02-08-2024	8 500 000	8 400 000		8 400 000	31 461

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 750 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000
----------------------------	------------	------------------

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.	9 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

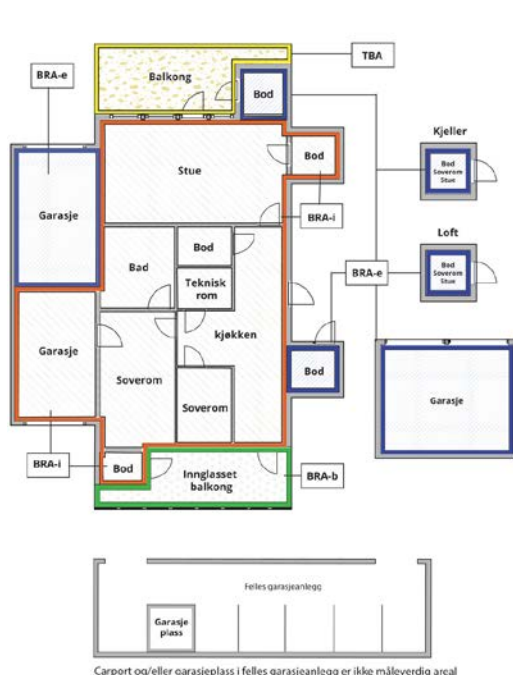
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	101			101	49
Underetasje	98			98	44
SUM	199				93
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, vaskerom, bad underetasje, stue/kjøkken underetasje, bod		

Kommentar

Arealet i terrasse- og balkongareal er målene av tapp, altan og terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er montert brann og lyddør mellom boenhetene i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vedlagt dokument fra eier under dokumenter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Frode Helmer Lund-Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	59	368		0	768.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anton Silsands vei 64 A

Hjemmelshaver

Lund-Hansen Frode Helmer, Bakkeli Inger Anita

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

Privat felles adkomst fra kommunal vei. Veien driftes av velforeningen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er i reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Silsand - Økobygd Senja avsatt til boligformål. Omkringliggende områder er avsatt til boligformål og infrastruktur knyttet opp mot boligformål.

Om tomten

Eiendommene er bebygget med enebolig med utleiedel og dobbeltgarasje. Det er trafikkarealer og plen på tomten.

Velforening

Det er etablert velforening i området som drifter veier, belysning med mere. Alle eiendommer er pålagt medlemskap i foreningen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.01.2026		Gjennomgått	8	Nei
Supplerende eieropplysninger	12.01.2026		Gjennomgått	2	Ja
Kommunalinformasjon.	16.01.2026		Gjennomgått	52	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	30.01.2026	Lagt til dokumenter under kommunal informasjon.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LC8718>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Anton Silsands vei 64

Forbedringer, generell omtale samt forhold vi ville vurdert

Utførte forbedringer og påkostninger (etter overtakelse)

Kjøkken, stue

- Kjøkkenet er omarbeidet og oppgradert med Sigdal-leveranse (Sigdal Finnsnes): nye og utvidede skapløsninger (inkl. under utvidet «halvøy»), Dekton benkeplater, underlimt oppvaskkum, nytt benkbatteri/armatur og bytte av håndtak.
- Integrerte hvitevarer er oppgradert og tilpasset løsningen: kjøleskap, kjøleskuff, sjalusiskap, mikrobølgeovn samt fulldamp-/stekeovn levert via Sigdal.
- Montert glassplater som sprutsikring over kjøkkenbenk (Nicopan Nord AS, montert i egen regi), samt mindre el-arbeider i forbindelse med løsningen (FREAS).
- Div taklamper montert

Bad

- Montert 2 ekstra høyskap på bad (FREAS).
- Mindre utbedring på dusjhjørne (sopelist) (FREAS).

Planløsning / skille mellom hoveddel og utleiedel

- Montert dør mellom hovedleilighet og utleiedel, levert iht. lyd- og brannkrav (Bygg i Nord).

Soverom / garderobe / øvrige rom

- Etablert garderobeløsning på hovedsoverom (IKEA PAX).
- Lett oppussing av kontor/soverom.

Solskjerming og lysinnslipp

- Montert lamellgardiner i begge leilighetene.
- Montert utvendige matt sortelokserte screens på stuevindu og balkongdør, samt etablert nødvendig utvendig strømtilførsel/stikk (Avskjerming AS, FREAS).

Uteområde / tomt

- Tilført nytt jordlag og sådd plen på nytt (hele plenen).
- Utvidet plen på østsiden (egeninnsats).
- Etablert plenkant/stålkant og gruspute mot hus (egeninnsats, materialer fra Plantasjen).
- Fjernet tidligere feilpåført terrassebeis og beiset på nytt i farge som harmonerer med huset.
- Utvidet gårdsplass med ekstra parkering på østsiden (RA Maskin AS / Arild Rognli).
- Montert gjerde på mur utenfor bod (egeninnsats, materialer fra Neumann).
- Montert ekstra vannutkaster på østsiden (FREAS).

Tekniske / øvrige tiltak

- Montert avløp/drenering for varmpumpevann slik at vann ledes bort fra bordkledning.
- Montert pipevindvifte (Bakken Verksted + egeninnsats ifm. tilpasning/montering).

Garasje

- Montert innvendige hyller i front over garasjeportene.

Sum påkostninger (dokumenterte kostnader): kr 436 618.

Egeninnsats er i tillegg og er ikke medtatt i sum.

Generell omtale

- Snørydding inngår per nå i velforeningens felleskostnader. Gårdsplassen brøytes grundig med maskin (frontfres). For oss gjenstår normalt kun å måke trappa og området like foran denne, samt en smal stripe inntil garasjeportene.
- Ved og brensel kan lagres under verandaen, med god plass til luftig og værbeskyttet oppbevaring. Dette er også lett tilgjengelig via døren vi fikk satt inn mellom hovedleilighet og kjellerleilighet.
- Under verandaen er det svært god lagringsplass - godt egnet for sykler, hagemøbler, verktøyskap, hageutstyr m.m.
- Sannsynligvis boligfeltets største parkeringsflate, og med flat adkomst
- Utleiedel har vært benyttet av eier, aldri vært utleid.

Forbedringer vi selv ville vurdert (dersom vi skulle beholdt boligen)

- Servanten på hovedbadet har noen synlige striper / tegn til begynnende krakelering i glasuren, til tross for forsiktig bruk. Vi ville vurdert å se nærmere på dette (utbedring eller eventuell utskifting).
- Sidelys på baderomsspeil på hovedbad fungerer ikke, vi ville ha vurder å sett nærmere på dette. Det er for øvrig fungerende lyslist under tak, lys i tak samt under speilet.

Vi tar forbehold om at det er noe vi ikke har husket i farta.

12.01.2026



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

Inger Anita Bakkeli

Frode Helmer Lund-Hansen

Boligen

Anton Silsands Vei 64A
9303 Silsand

5530-59/368/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje ved tettelist i innvendig hjørne i dusj på hovedbad. Utbedret av husleverandøren som garantisak, Bygg i Nord AS.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bygg i Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Slik vi forstår det; demontering av hjørnelist, fuget og remontert.

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?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montert 2 høyskap på baderomsvegg, hovedbad

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?:** 2023

Firmanavn: Avskjerming AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert utvendige fjernstyrte screens på en del vindu.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montert innvendig hylle over garasjeportene, utført av eier.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Finnsnes Rør og Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert vannutkaster #2, uttak østsiden.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Finnsnes Rør og Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av gammel oppvaskkum og benk batteri. Montering av ny, begge deler.

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Trykkføler for automatisk ventilasjonspådrag byttet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bygg i Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Trykkføler ventilasjonskanal byttet etter det vi har forstått. Utført som garantisak.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert pipevindsvifte på pipebeslag. Utført av eier, som har jobbet med ildsteder og fyranlegg tidligere.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Finnsnes Rør og Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av stikk mv ifm oppgradering av kjøkkeninnredning.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Finnsnes Rør og Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkopling av utvendige screens.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Finnsnes Rør og Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikk over kjøkkenbenk, utført ifm etablering av glassplater på vegg over benk.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utvidet gårdsplass for parkering av bobil. Utført av RA Maskin AS.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Leilighet med stue/kjøkken, bad, 2 soverom. Egen inngang.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**



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**

Tilstandsvurdering utført av Bratakst AS forut før vårt kjøp av eiendommen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Sigdal Finnsnes

Beskrivelse av arbeidet: Omfattende oppgradering av kjøkken, inkl hvitevarer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Bygg i Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert dør mellom hovedenhet og utleiedel. I bestillingen framkommer det at døren skal tilfredsstillende gjeldende lyd- og brannkrav.

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**

Som eiere har vi laget en kortfattet beskrivelse av forbedringer vi har fått utført på eiendommen. Denne er levert både megler og takstmann, og det er bedt om at denne følger med eller innarbeides i salgsprospektet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	768.9
Etablert dato	26.10.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.05.2024 28.06.2024	2023/5652		59/8, 59/367, 59/368, 59/369, 59/370, 59/387
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.05.2024 01.07.2024	2023/5651		59/8, 59/368, 59/370, 59/387
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	16.05.2024 01.07.2024	2023/5651		59/8 (-21), 59/368 (21,1) 59/387
Feilretting	16.05.2024 01.07.2024			59/8, 59/367, 59/368, 59/369, 59/370, 59/387
Feilretting	16.05.2024 01.07.2024	2023/5651		59/8, 59/368, 59/370, 59/387
Feilretting	16.05.2024 01.07.2024	2023/5651		59/8, 59/368, 59/370, 59/387
Feilretting	16.05.2024 01.07.2024	2023/5652		59/8, 59/367, 59/368, 59/369, 59/370, 59/387
Feilretting	16.05.2024 01.07.2024	2023/5652		59/8, 59/367, 59/368, 59/369, 59/370, 59/387
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	59/368
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.05.2023 03.05.2023			59/8, 59/368, 59/369, 59/387
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.05.2021 11.05.2021	2021/2841		59/8, 59/368
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.05.2021 11.05.2021	2021/2816 2020/6578	Tinglyst 11.05.2021	59/8 (-987,8), 59/387 (987,8) 59/321, 59/368
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	59/368
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.10.2016 24.10.2016	ESA 16/1452	Tinglyst 29.10.2016	59/8 (-749,6), 59/368 (749,6)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.10.2016 24.10.2016	ESA 16/2687	Tinglyst 29.10.2016	59/8 (-622,2), 59/369 (622,2) 59/368

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683745.26	615958.53		Ja	768.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKELI INGER ANITA F04076536495	Hjemmelshaver (H) 1/2	Anton Silsands vei 64A 9303 SILSAND	Bosatt (B)
LUND-HANSEN FRODE HELMER F24046224198	Hjemmelshaver (H) 1/2	Anton Silsands vei 64A 9303 SILSAND	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	23/2016
Kommunal kode 1	ESA 16/1452
Journalnummer	2023/5650

Adresser

Vegadresse: Anton Silsands vei 64 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9303 SILSAND	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	405 Laukhella	Tettsted	8122 Silsand
Valgkrets	4 Silsand		

Vegadresse: Anton Silsands vei 64 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9303 SILSAND	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	405 Laukhella	Tettsted	8122 Silsand
Valgkrets	4 Silsand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300774907		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	25.10.2019
2	300596921		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	25.10.2019

1: Bygning 300774907: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 25.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	197
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	197
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	214
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	214
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	2
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.12.2016	08.11.2019	
Ferdigattest	25.10.2019	08.11.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Anton Silsands vei 64A	H0101	59/368	148	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Anton Silsands vei 64B	U0101	59/368	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	101	0	101	109	0	109
U01	1	96	0	96	105	0	105

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	DS-280/16
Bygningsrådsvedtak	DS-283/19
Journalnummer	16/3642

2: Bygning 300596921: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 25.10.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.12.2016	20.12.2016	
Ferdigattest	25.10.2019	10.02.2026	2017/1095

Bruksenheter

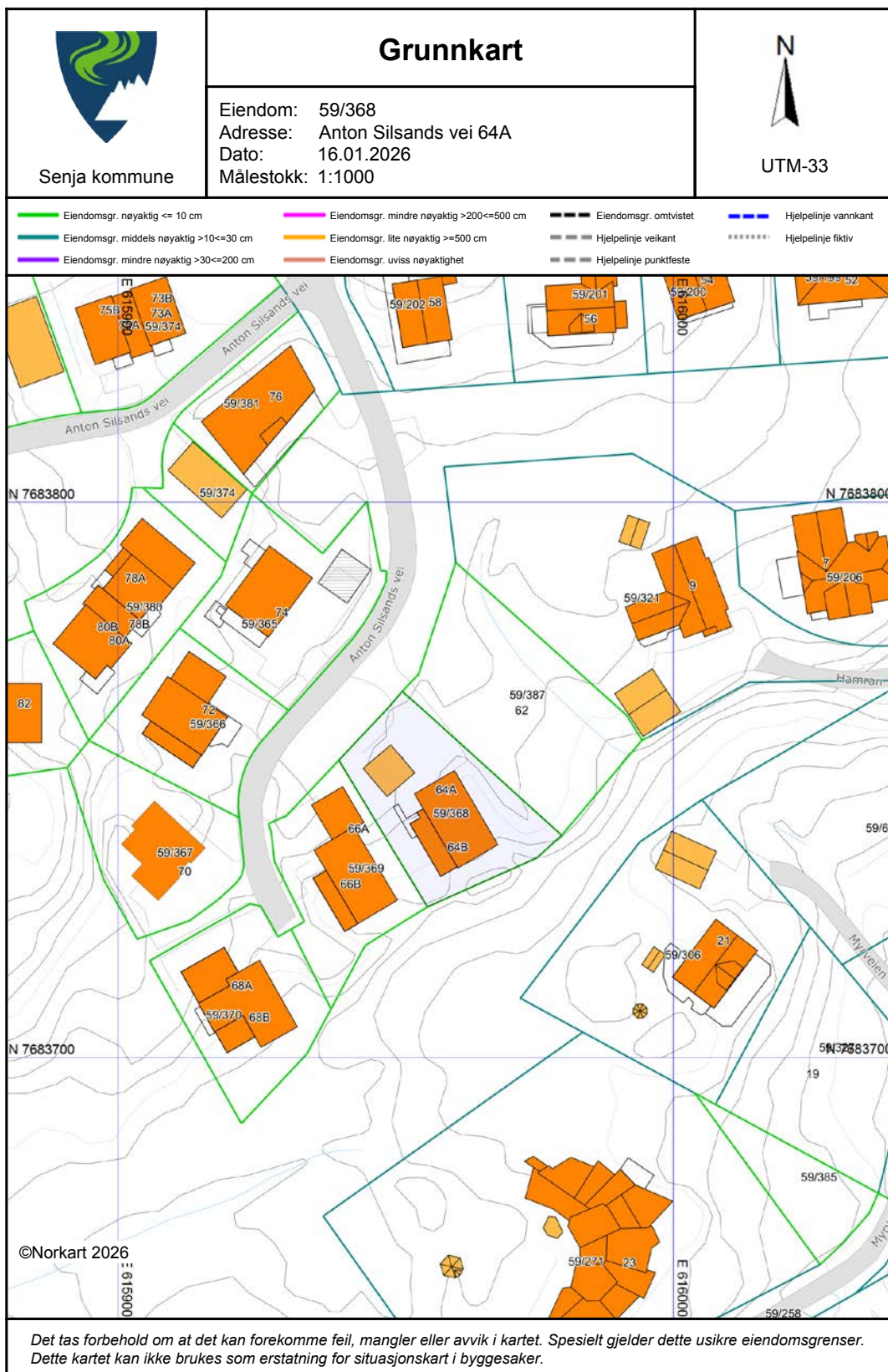
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	59/368	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

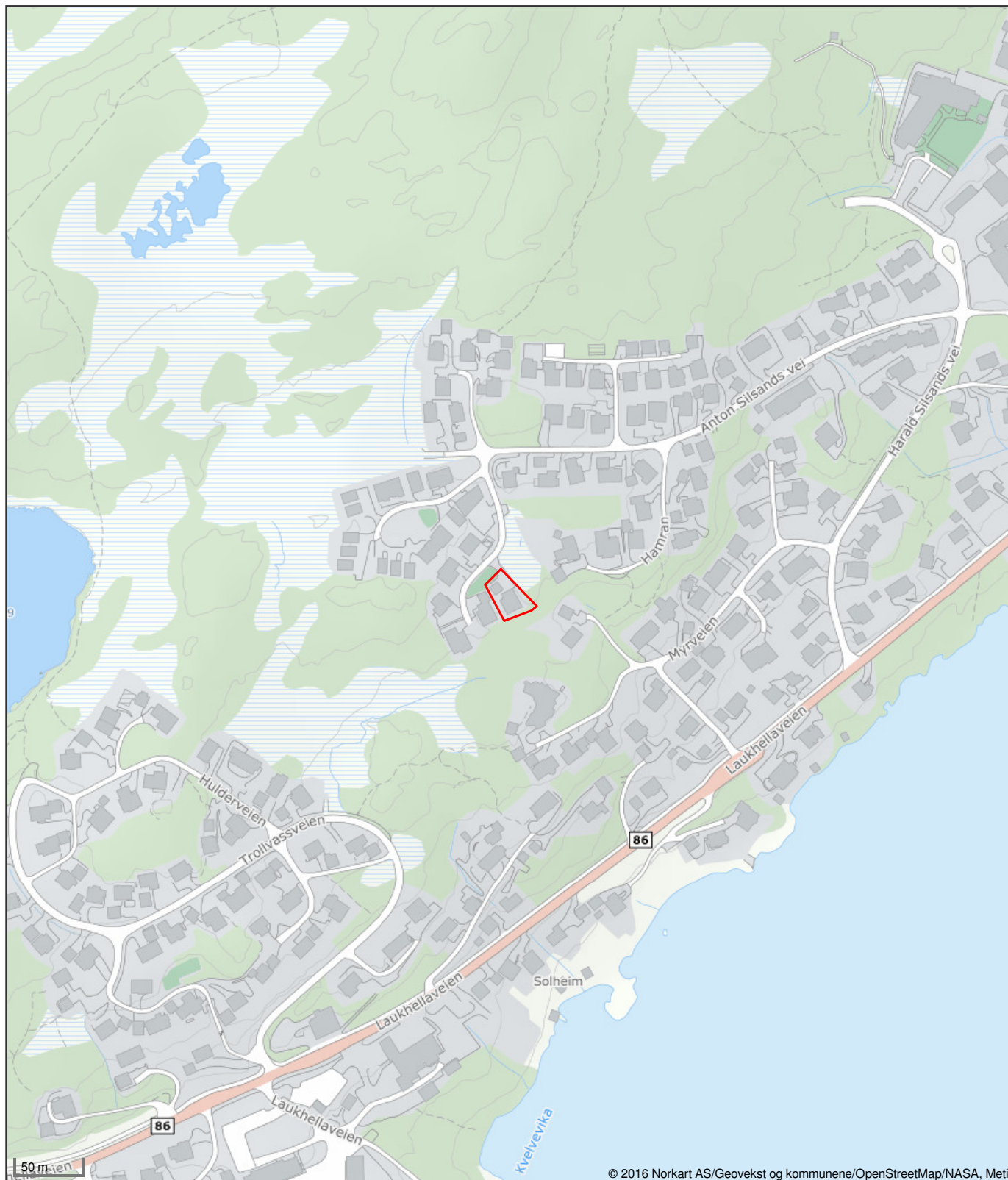
Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2016003642
Journalnummer	DS-280/16





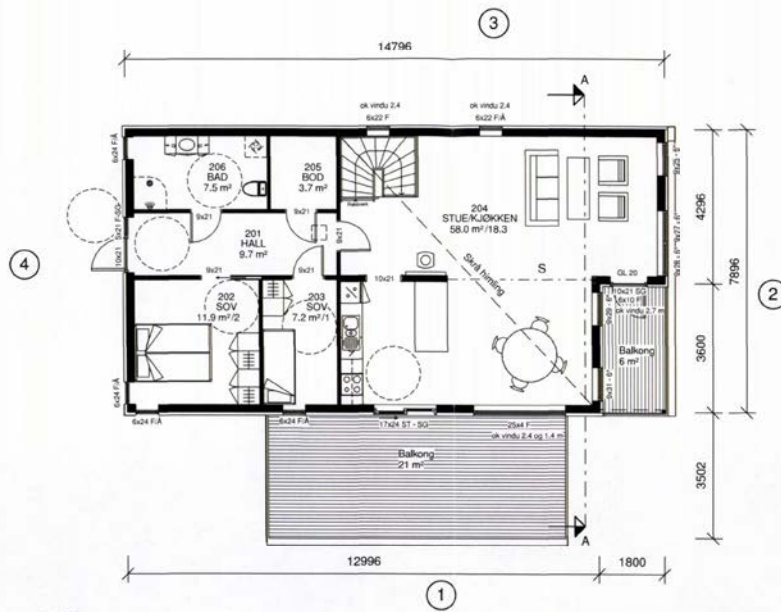
Oversiktskart for eiendom 5530 - 59/368//



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.

VEDLEGG E-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



2. Etg

GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS-280/16 DEN 13.12.16
LENVIK KOMMUNE
Sofia Roland
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
- 1 DES. 2016

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Ansaler oppsett i løst er i hhv NS3940
- Ansaler angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATE	REVISJON	SEN.

MESTERHUS
BYGG I NORD BOLIG AS

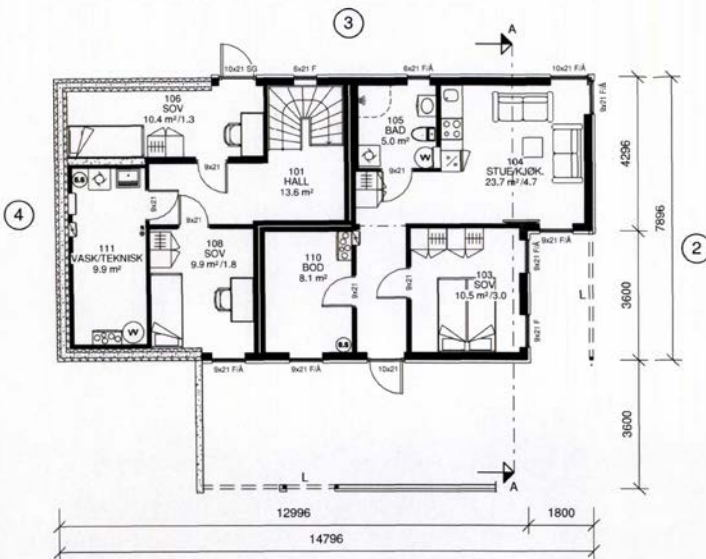
TILTAKEHVER: Bygg i Nord Bolig AS
BYGGEPLASS: Silsand Tomt 2
Gnr/Bnr: 59/368
KOMMUNE: Lenvik

Unikus
Postboks 4104,
Temmelshagen 13
8080 Stea, W. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. RINHOLO: Plan	TILTAKEART: ENEBOLIG	MÅL: 1 : 100
SIGNATUR 303 OMT.		
ANSØTTER: B. Giske	DATE: 01.09.16	TEGN. RT
PROJEKT NR. 20160353-54	TEGN. NR. 09.02	

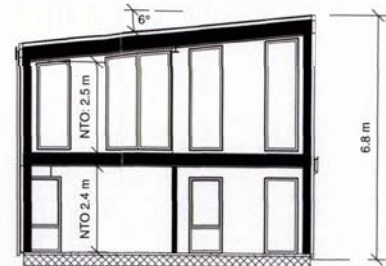
VEDLEGG E-2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



1. Etg
m/bileilighet

GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS-280/16 DEN 13.12.16
LENVIK KOMMUNE
Sofia Holand
BEM.
Forandringer tiltales ikke uten
kommunens godkjenning



BRA BILEIL.	
Beskrivelse:	Areal:
BILEIL.	49.2 m²
	49.2 m²
P-rom	BILEIL. 41.0 m²

BRA	
Beskrivelse:	Areal:
1. ETASJE	46.7 m²
2. ETASJE	101.0 m²
	147.7 m²
P-rom	- 138.9 m²

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse	Areal
09 ETASJE 1	
Balkong fas. 1	30.0 m²
Balkong fas. 2	6.5 m²
	36.5 m²

BYA	
	152 m²



ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2.4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMAL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SKD.

MESTERHUS
BYGG I NORD BOLIG AS

TILTAKSHVER: Bygg i Nord Bolig AS
BYGGEPLASS: Silsand Tomt 2
Grunn: 51/308
KOMMUNE: Lenvik

Unikus
Postboks 4104,
Terningmoen 12
8080 Borge, 87 75 50 51 30
E-mail: kontor@unikus.no

TEGN. INNHOLD:	TILTAKSART:	MÅL:
Plan og snitt	ENEBOLIG	1 : 100
SIGNATUR 303 OMT.		
ANSVART:	DATO:	TEGN.
B. Giske	01.09.16	RT
PROSJEKT NR:	TEGN. NR:	
20160353-54	09.01	

VEDLÆG Q-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

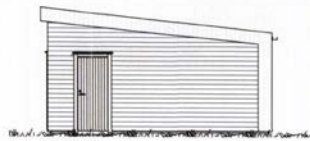
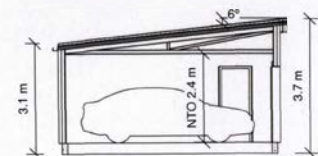
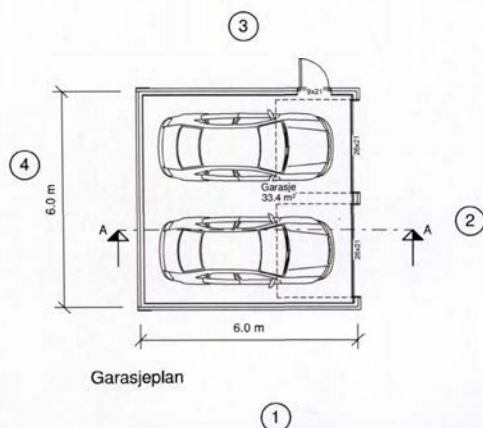


Dokid: 16042692 (16/3642-1)
Utomhusplan



VEDLEGG E-5

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



GODKJENT M/MERKNADER
SAKDS-280/16 DEN 13.12.16
LENVIK KOMMUNE
Sofia Holand
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

BRA	
Beskrivelse:	Areal:
Garasje	32.5 m²
	32.5 m²

BYA	
	38 m²

LENVIK KOMMUNE
- 1 DES. 2016

REV.	DATE	REVISJON	BRUK

MESTERHUS
Bygg i Nord Bolig AS

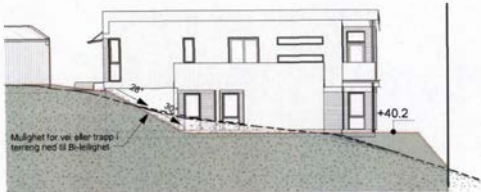
TELTARSHAVEN: Bygg i Nord Bolig AS
BYGGEPLASS: Silsand
GARASJE: 59/368
KOMMUNE: Lenvik

Unikus
Postboks 4104,
Terningkaien 10
8040 Storø, 80 75 56 51 30
E-mail: post@unikus.no

TEK. INNHOLD:	Plan og Fasader	TELTART:	Garasje	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Dobbeltgarasje - B4	ARBEID:	VHJ	DATE:	01.09.16
TEK.:	RT	TEK.:	RT	PROSJEKT NR.:	20160417
				TEK. NR.:	09.01

VEDLEGG E-4

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller ulførende tegnekontor ikke medvirker i.



Terrenprofil 2
1 : 200

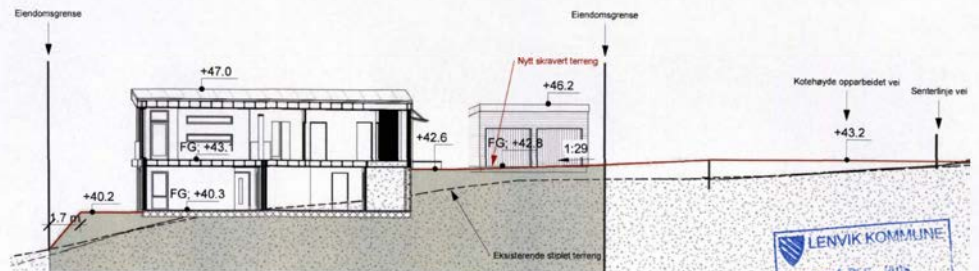


3D View 4



3D View 3

3D views i eksisterende terreng



Terrenprofil 1
1 : 200

GODKJENT M/MERKNADER
SAKDS-280/16 DEN 13.12.16
LENVIK KOMMUNE
Sofia Heland
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
- 1 DES. 2016

REV.	DATO	REVISJON	BYGG
A	17.11.16	Nytt terrenprofil med nedgang til	LH

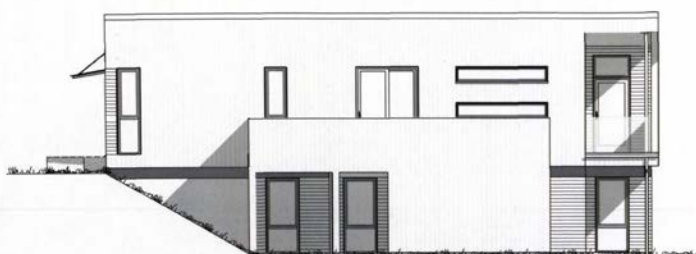
MESTERHUS
Bygg i Nord Bolig AS

TELTARSHAVEN Bygg i Nord Bolig AS
BYGGEPASS Silsand
Grafik nr.
KOMMUNE Lenvik

Unikus
Postboks 4104
Terminaleveg 10
8068 Sola, W 75 50 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. RINHOLOD	TEGN. RINHOLOD	TEGN. RINHOLOD	TEGN. RINHOLOD
Terrenprofil, 3D view	Terrenprofil, 3D view	Terrenprofil, 3D view	Terrenprofil, 3D view
PROSJEKT	PROSJEKT	PROSJEKT	PROSJEKT
Silsand- B4- Tomt 2	Silsand- B4- Tomt 2	Silsand- B4- Tomt 2	Silsand- B4- Tomt 2
ARKIVTEKST	ARKIVTEKST	ARKIVTEKST	ARKIVTEKST
DATO	DATO	DATO	DATO
07.11.16	07.11.16	07.11.16	07.11.16
TEGN.	TEGN.	TEGN.	TEGN.
LH	LH	LH	LH
PROSJEKT NR.	PROSJEKT NR.	PROSJEKT NR.	PROSJEKT NR.
160353	160353	160353	160353
TEGN. NR.	TEGN. NR.	TEGN. NR.	TEGN. NR.
07.02	07.02	07.02	07.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



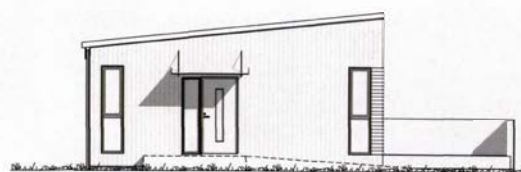
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS-28d/16 DEN 13.12.16
LENVIK KOMMUNE
Sofia Holand
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
- 1 DES. 2016

REV.	DATE	REVISJON	SEN.

MESTERHUS
BYGG I NORD BOLIG AS

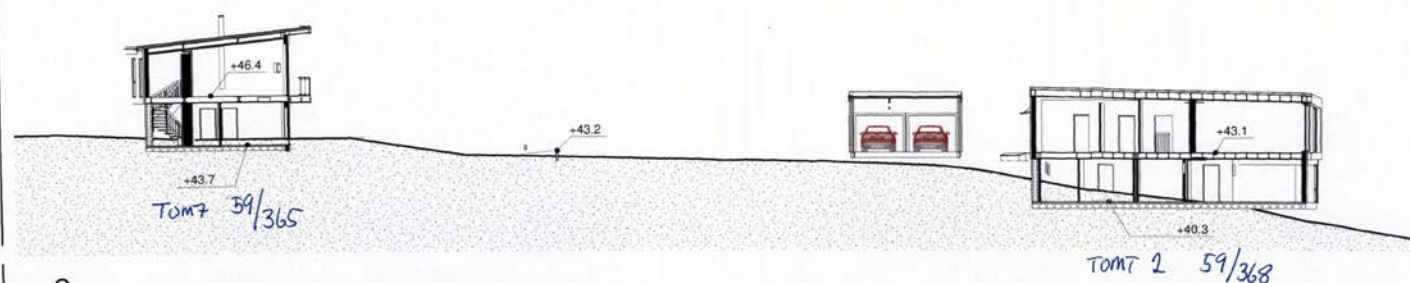
TILTAKSHAVER Bygg i Nord Bolig AS
BYGGEPLASS Silsand Tornt 2
UNISLEY 59/368
KOMMUNE Lenvik

Unikus
Postboks 4104,
Tromsøregionen 15
8009 Bodø, B. 75 56 51 20
E-mail: unikus@unikus.no

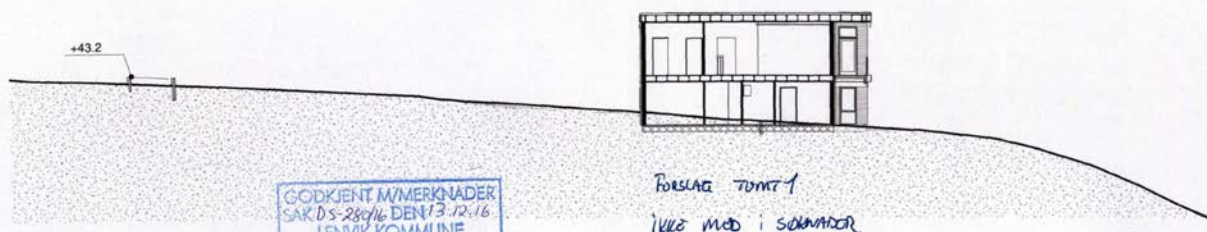
TEGN. INNHOLD Fasader	TILTAKSART ENEBOLIG	MÅL 1 : 100
PROSJEKT SIGNATUR 303 OMT.	PROSJEKT NR. B. Giske	TEGN. NR. RT 20160353-54 09.03
DATO 01.09.16	TEGN. RT	TEGN. NR. 20160353-54 09.03

VEDLEGG Q-2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller uterende tegnekontor ikke medvirker i.



C
1 : 200



D
1 : 200

GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS-289/16 DEN 13.12.16
LENVIK KOMMUNE
Sofia Holand
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

FORSLAG TOMT 1
IKKE MED I SKANDE

LENVIK KOMMUNE
- 1 DES. 2016

REV	DATO	REVISJON	SKO

MESTERHUS
Kunde

TELTAKSHAVER: Bygg i Nord Bolig AS
BYGGELASS: Silsand
Gnr/Bnr: 59/368
KOMMUNE: Lenvik

Unikus
Postboks 4104,
Tromsøregionen 15
8089 Bodø 17 75 54 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. FRIKJØLD	TELTAKSART:	MÅL:
Profil C og D		1 : 200
PROSJEKT:		
B4		
ANSØTTER:	DATO:	TEGN.
	02.09.16	RT
	PROSJEKT NR:	TEGN. NR:
	160301	08.04

VEDLEGG D

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretaksender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Dokid: 16042679 (16/3642-1)
Situasjonsplan



Tomt 2: Maks BYA 35%

Areal tomt: 749.5m²

Bolig: 152.1m²

Parkering: 18.0m²

Dob. Garasje: 37.9m²

Total: 208 m²

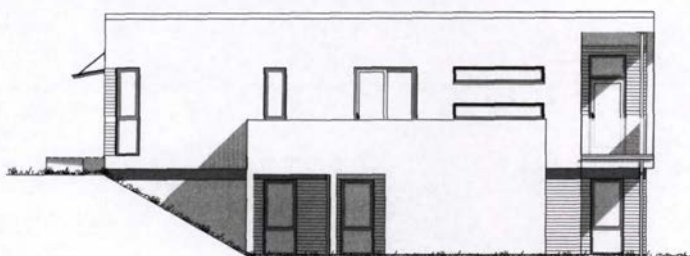
$208 \text{ m}^2 \times 100 = 27.8\% \text{ BYA}$
749.5 m²

GODKJENT I MERKNADER
SAK DS-280/16 DEN 13.12.16
LENVIK KOMMUNE
Sofia Holand
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
- 1 DES. 2016

VEDLEGG E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



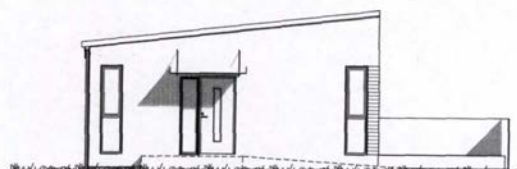
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4



REV.	DATE	REVISION	SKJ.

MESTERHUS
BYGG I NORD BOLIG AS

ILTAKSHVER Bygg i Nord Bolig AS
BYGGKASS: Silsand Tomt 3
Gnr/Bnr: 59/369
KOMMUNE: Lenvik

Unikus
Postboks 4104
Terminalen 13
8099 Nord, 8. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

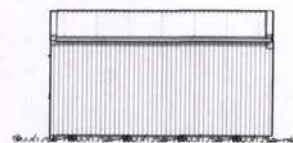
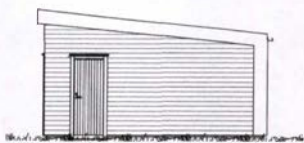
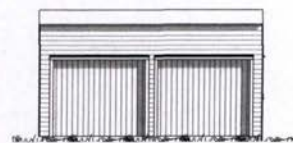
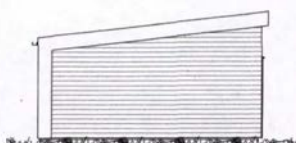
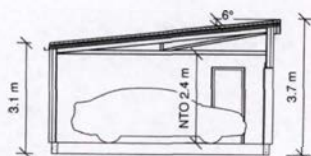
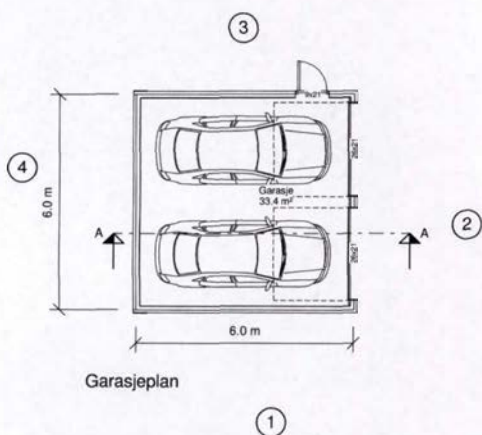
TEGN. INNHOLD: Fasader	TS TAKSART: ENEBOLIG	MA: 1 : 100
PROSJEKT: SIGNATUR 303 OMT.		
ARKITEKT: B. Giske	DATE: 01.09.16	TEGN: RT
PROSJEKT NR: 20160353-54		TEGN NR: 09.03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



VED 366 E-

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



BRA	
Beskrivelse:	Areal:
Garasje	32.5 m ²
	32.5 m ²
BYA	
	38 m ²

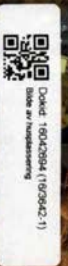
REV.	DATO	REVISJON	SKILL

MESTERHUS
Bygg i Nord Bolig AS

TEI TILSHAVNER	BYGGEPLASS: Silsand	Unikus Prosjekt nr. 20160417 Tegningsleder: VG 8080 Rode, 91 75 54 51 20 E-mail: prosjekt@unikus.no
G.m.f. nr.		
KOMMUNE: Lenvik		

TEIEN RØSKOLD	TEIEN RØSKOLD	TEIEN RØSKOLD	TEIEN RØSKOLD
Plan og Fasader	Garasje	MÅL	1 : 100
PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT	PROJEKT
Dobbeltgarasje - B4	Dobbeltgarasje - B4	Dobbeltgarasje - B4	Dobbeltgarasje - B4
ARKITEKT: VHJ	DATO: 01.09.16	TEIEN: RT	PROJEKT NR: 20160417
			TEIEN NR: 09.01

VEDLEGG 2-3





Bygg i Nord AS v/ Jon Roar Edvardsen
Laukhellaveien 318
9303 SILSAND

Deres ref.:

Vår ref.: 17/1095 - 20636/19 - GBNR 59/368

Dato: 24.10.2019

Ferdigattest - Enebolig med sokkelleilighet gnr. 59, bnr. 368

Byggesak DS - 283/19 vedtaksdato 25.10.19.
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 21-10.

<i>Tiltakstype</i>	<i>Søknad med ansvarsrett</i>
<i>Eiendom, gnr./bnr.</i>	<i>59/368</i>
<i>Bygningsnummer</i>	<i>---</i>
<i>Ansvarlig søker</i>	<i>Bygg i Nord AS</i>
<i>Tiltakshaver</i>	<i>Bygg i Nord Bolig AS</i>

Saksgrunnlaget:

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS- 280/16, den 13.12.2016.
Søknad om ferdigattest er mottatt 10.10.2019, komplettert 23.10.19.

Ansvarlig søker har varslet at dokumentasjon for ferdigstillelse vil sendes inn 23.10.2019.

Dokumentasjon for ferdigstillelse, med ferdig utfylt søknad om ferdigattest ble mottatt den 23.10.2019.

Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskrift.
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

VEDTAK:

Ferdigattest for enebolig med sokkelleilighet på eiendommen med gårds- og bruksnummer 59/368 gis i henhold til gitte tillatelser og etter anmodning fra ansvarlig søker/tiltakshaver, reg. 23.10.2019.

Alminnelige bestemmelser:

Den utførende har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den ansvarshavende bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20-1).

Er ferdigattesten utstedet på uriktig grunnlag kan den trekkes tilbake av kommunen, og den ansvarshavende bli pålagt å rette de mangler som gjenstår. Dette kan skje inntil 5 år etter utstedelse av ferdigattest.

Faktaopplysninger fra byggesaken vil bli ført i Matrikkelen, jfr. matrikkelforskriften § 10, annet ledd.

Klageadgang:

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Vedtaket kan påklages i henhold til Plan- og bygningslovens § 1-9 og Forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig, og innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Saksbehandler for denne saken har e-postadresse:

frode.christian.evensen@lenvik.kommune.no

LK v/ faggruppe plan- og byggesak

Frode Christian Evensen – Saksbehandler

Lise Lotte Dybdal – Ledende byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over vedtaket

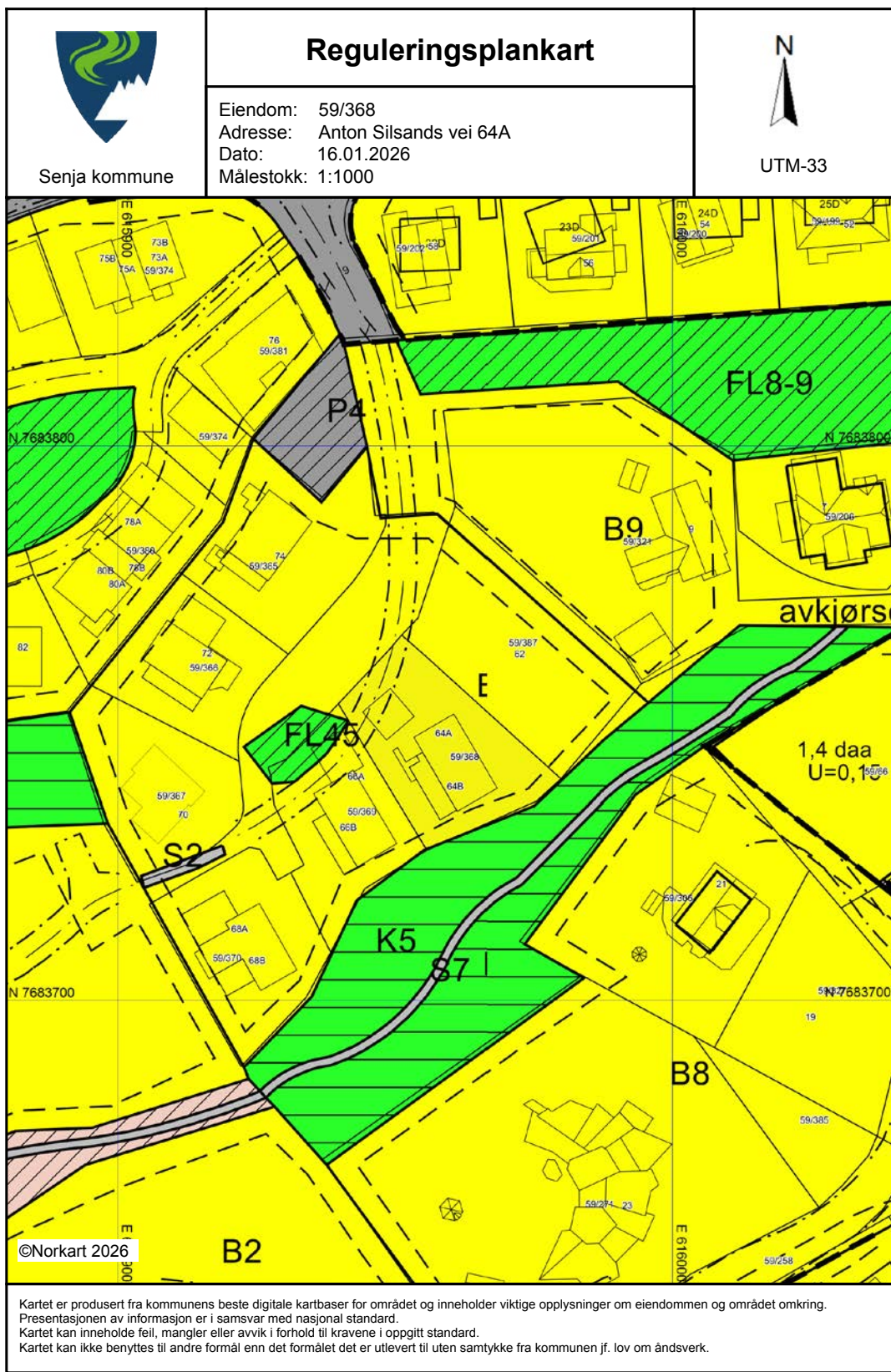
Kopi til:

Bygg I Nord Bolig AS, Laukhellaveien 318, 9303 SILSAND

Kjell Inge Møller, LK

Lajla Rasmussen, LK

Sverre K. Sollied, LK



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,

 Kjøreveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn

 Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift plantilbehør



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 16.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	368	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Anton Silsands vei 64A, 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
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
-----------	--------

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

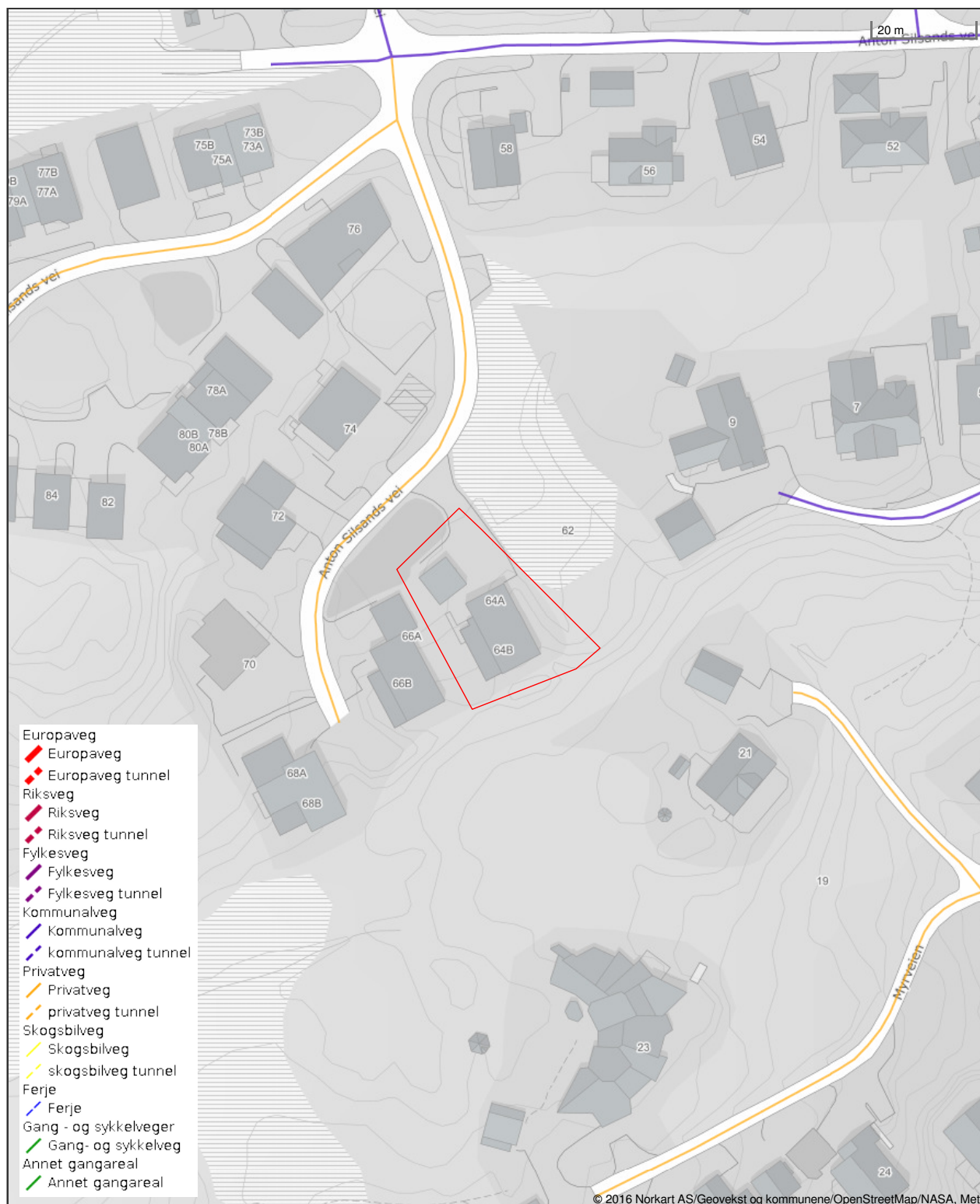
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	304
Navn	Reguleringsplan for GNR 59 BNR 3, 8 og 272, økobygd Senja på Silsand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.03.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/1731/PID_304_Bestemmelser_20050303_A4.pdf
Delarealer	Delareal 768 m ² Formål Boliger Feltnavn B4

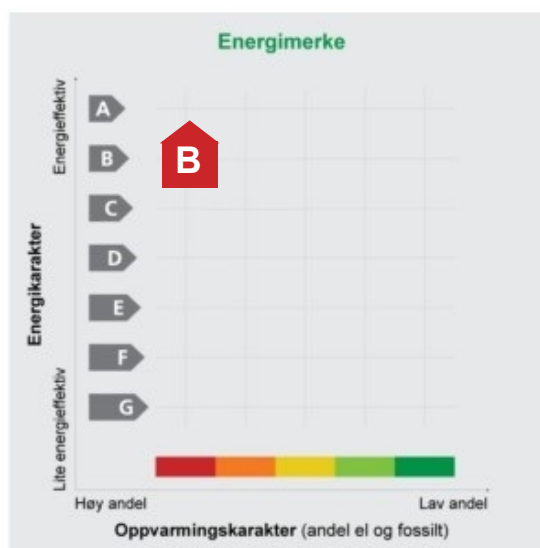


Vegstatuskart for eiendom 5530 - 59/368//



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

Adresse	Anton Silsands vei 64A
Postnr	9303
Sted	SILSAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	368
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300774907
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2bde7a59-af10-48e2-ab9a-bc0bae4a3d72
Dato.	21.02.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Anton Silsands vei 64

Forbedringer, generell omtale samt forhold vi ville vurdert

Utførte forbedringer og påkostninger (etter overtakelse)

Kjøkken, stue

- Kjøkkenet er omarbeidet og oppgradert med Sigdal-leveranse (Sigdal Finnsnes): nye og utvidede skapløsninger (inkl. under utvidet «halvøy»), Dekton benkeplater, underlimt oppvaskkum, nytt benkbatteri/armatur og bytte av håndtak.
- Integrerte hvitevarer er oppgradert og tilpasset løsningen: kjøleskap, kjøleskuff, sjalusiskap, mikrobølgeovn samt fulldamp-/stekeovn levert via Sigdal.
- Montert glassplater som sprutsikring over kjøkkenbenk (Nicopan Nord AS, montert i egen regi), samt mindre el-arbeider i forbindelse med løsningen (FREAS).
- Div taklamper montert

Bad

- Montert 2 ekstra høyskap på bad (FREAS).
- Mindre utbedring på dusjhjørne (sopelist) (FREAS).

Planløsning / skille mellom hoveddel og utleiedel

- Montert dør mellom hovedleilighet og utleiedel, levert iht. lyd- og brannkrav (Bygg i Nord).

Soverom / garderobe / øvrige rom

- Etablert garderobeløsning på hovedsoverom (IKEA PAX).
- Lett oppussing av kontor/soverom.

Solskjerming og lysinnslipp

- Montert lamellgardiner i begge leilighetene.
- Montert utvendige matt sortelokserte screens på stuevindu og balkongdør, samt etablert nødvendig utvendig strømtilførsel/stikk (Avskjerming AS, FREAS).

Uteområde / tomt

- Tilført nytt jordlag og sådd plen på nytt (hele plenen).
- Utvidet plen på østsiden (egeninnsats).
- Etablert plenkant/stålkant og gruspute mot hus (egeninnsats, materialer fra Plantasjen).
- Fjernet tidligere feilpåført terrassebeis og beiset på nytt i farge som harmonerer med huset.
- Utvidet gårdsplass med ekstra parkering på østsiden (RA Maskin AS / Arild Rognli).
- Montert gjerde på mur utenfor bod (egeninnsats, materialer fra Neumann).
- Montert ekstra vannutkaster på østsiden (FREAS).

Tekniske / øvrige tiltak

- Montert avløp/drenering for varmepumpevann slik at vann ledes bort fra bordkledning.
- Montert pipevindvifte (Bakken Verksted + egeninnsats ifm. tilpasning/montering).

Garasje

- Montert innvendige hyller i front over garasjeportene.

Sum påkostninger (dokumenterte kostnader): kr 436 618.

Egeninnsats er i tillegg og er ikke medtatt i sum.

Generell omtale

- Snørydding inngår per nå i velforeningens felleskostnader. Gårdsplassen brøytes grundig med maskin (frontfres). For oss gjenstår normalt kun å måke trappa og området like foran denne, samt en smal stripe inntil garasjeportene.
- Ved og brensel kan lagres under verandaen, med god plass til luftig og værbeskyttet oppbevaring. Dette er også lett tilgjengelig via døren vi fikk satt inn mellom hovedleilighet og kjellerleilighet.
- Under verandaen er det svært god lagringsplass - godt egnet for sykler, hagemøbler, verktøyskap, hageutstyr m.m.
- Sannsynligvis boligfeltets største parkeringsflate, og med flat adkomst
- Utleiedel har vært benyttet av eier, aldri vært utleid.

Forbedringer vi selv ville vurdert (dersom vi skulle beholdt boligen)

- Servanten på hovedbadet har noen synlige striper / tegn til begynnende krakelering i glasuren, til tross for forsiktig bruk. Vi ville vurdert å se nærmere på dette (utbedring eller eventuell utskifting).
- Sidelys på baderomsspeil på hovedbad fungerer ikke, vi ville ha vurder å sett nærmere på dette. Det er for øvrig fungerende lyslist under tak, lys i tak samt under speilet.

Vi tar forbehold om at det er noe vi ikke har husket i farta.

12.01.2026



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Anton Silsands vei 64A
9303 SILSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

Telefon: 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre