



aktiv.

Skognesveien 460, 9372 GIBOSTAD

**Enebolig med fin beliggenhet på
Skognes med stor eiendom og
sjøgrunn - garasje og uthus.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 300 000,-
Omkostn.: Kr 49 780,-
Total ink omk.: Kr 1 349 780,-
Selger: Siv Ingrid Stenshorne

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 127/151 kvm
Tomtstr.: 206931.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 63
Gnr. 76, bnr. 58
Gnr. 76, bnr. 24
Oppdragsnr.: 1901250163

Enebolig med fin beliggenhet på Skognes med stor eiendom og sjøgrunn.

Eldre enebolig med tilhørende garasje og to uthus, eiendommen består av tre teiger som strekker seg fra Reinelva og ned til sjøen. De innvendige overflatene i boligen er av eldre standard og oppgraderinger må påregnes, men boligen i seg selv er et flott utgangspunkt. Siden 2019 er alle vinduer i første etasje og loftsetasje byttet ut, samt balkongdør og ytterdør i første etasje er ny. Boligen har fin beliggenhet på et høydedrag med fantastisk utsikt og svært gode solforhold.

Omtrent 7 kilometer til Gibostad med barnehage, skoler, butikk og legekantor, samt 18 kilometer til Finnsnes sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Fra boligen er det kort vei til utmark med fine turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	81
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 4 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 m² Trapperom, toalettrom og tre boder.

1. etasje

BRA-i: 76 m² Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad og soverom.

2. etasje

BRA-i: 27 m² Gang, soverom og to boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

206931.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av de tre teigene 76/63, 76/58 og 76/24. Eiendommen strekker

seg fra Reinelva og helt ned til sjøen. Eiendommen ligger i skrånende terreng bebygget med enebolig, garasje og to uthus.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et høydedrag og har en fantastisk utsikt over Gisundet og meget gode solforhold. Beliggende på Skognes med omtrent 7 kilometer til Gibostad med barnehage, skoler, butikk og legekonto, samt 18 kilometer til Finnsnes sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Fra boligen er det kort vei til utmark med fine turområder.

Adkomst

Privat adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur og fundamenter av plassbygde pilarer, fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner på ukjent byggegrunn. Drenering av ukjent type. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegg av vertikale trestendere. Mellom stender ligger isolasjon, dampspærre på utsiden og videre kledning. På utsiden vindtetting og utvendig kledning av liggende kledning. Uisolerte vinduer fra byggeår i kjeller. Vinduer i hovedetasje og loftsetasje fra 2020. Balkongdør fra 2020. Ytterdør hovedplan fra 2019. Ytterdør i kjeller fra byggeår. Saltak med to skrå takflater som møtes i et mønrelinje. Taket er bygd med plassbygde takstoler som danner takkonstruksjonen. Taket er tekket med stålplater. Renner, nedløp og takfotbeslag i lakkert stål.

Innhold

Boligen går over tre etasjer med vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad og soverom i første etasje. Loftsetasjen inneholder gang, soverom og to boder. Kjelleretasje med trapperom, toalettrom og tre boder. I tillegg står det en eldre garasje og to uthus på eiendommen.

Standard

Eldre enebolig fra 1950, med tilhørende garasje og to uthus. Boligen har blitt utvidet over flere omganger med inngangsparti, stue, bad og soverom. De innvendige overflatene i boligen er av eldre standard og oppgraderinger må påregnes, men boligen i seg selv er et flott utgangspunkt. Siden 2019 er alle vinduer i første etasje og loftsetasje byttet ut, samt balkongdør og ytterdør i første etasje er ny. Boligen inneholder blant annet kjøkken, stue, bad og to soverom i tillegg til godt med lagringsplass i kjeller og to uthus. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter som

sofagruppe og spisegruppe ved kjøkkenet, fra stuen er det også utgang til en mindre balkong med trapp til terreng. Ved hovedveien står en eldre garasje med en biloppstillingsplass.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, mellom overskap og benkeplate er det montert fliser på vegg. Ventilator i overskap med utblåsning gjennom vegg. Badet har baderomsplater på veggene, malte takplater i himling og vinylbelegg på gulvet. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Parkering

Parkering i eldre garasje og på egen grunn ved boligen.

Diverse

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges med fullmakt, hvor fullmektig ikke har bebodd boligen selv siden 2015, og har således ingen kjennskap til eiendommen, men opplyser at brønnen bør etterses.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 300 000

Kommunale avgifter

Kr 8 925

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, reining, renovasjon og slam.

Formuesverdi primær

Kr 307 470

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 229 880

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 63 i Senja kommune. Gårdsnummer 76, bruksnummer 58 i Senja kommune. Gårdsnummer 76, bruksnummer 24 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.10.1946 - Dokumentnr: 400647 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:76 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1647277 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:76 Bnr:58

01.01.2024 - Dokumentnr: 854916 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:76 Bnr:58

24.10.1946 - Dokumentnr: 400647 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:76 Bnr:20
Bestemmelse om vann/kloakkledning

07.01.1918 - Dokumentnr: 900225 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:76 Bnr:1
Bestemmelse om beiterett

26.11.1937 - Dokumentnr: 401620 - Utsifting
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1918 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:76 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1791988 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:76 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 854757 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:76 Bnr:24

07.01.1918 - Dokumentnr: 900224 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:76 Bnr:1
Bestemmelse om beiterett

06.09.1949 - Dokumentnr: 401232 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:76 Bnr:24

06.09.1949 - Dokumentnr: 401232 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:76 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1434482 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:76 Bnr:63

01.01.2024 - Dokumentnr: 855842 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:76 Bnr:63

06.09.1949 - Dokumentnr: 401232 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:76 Bnr:24
Bestemmelse om beiterett
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet vann fra privat anlegg og har avløp til egen septiktank. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune hvor det er avsatt 3 543m² til LNF-område.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er en registrert boenhet i boligen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 32.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 780

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

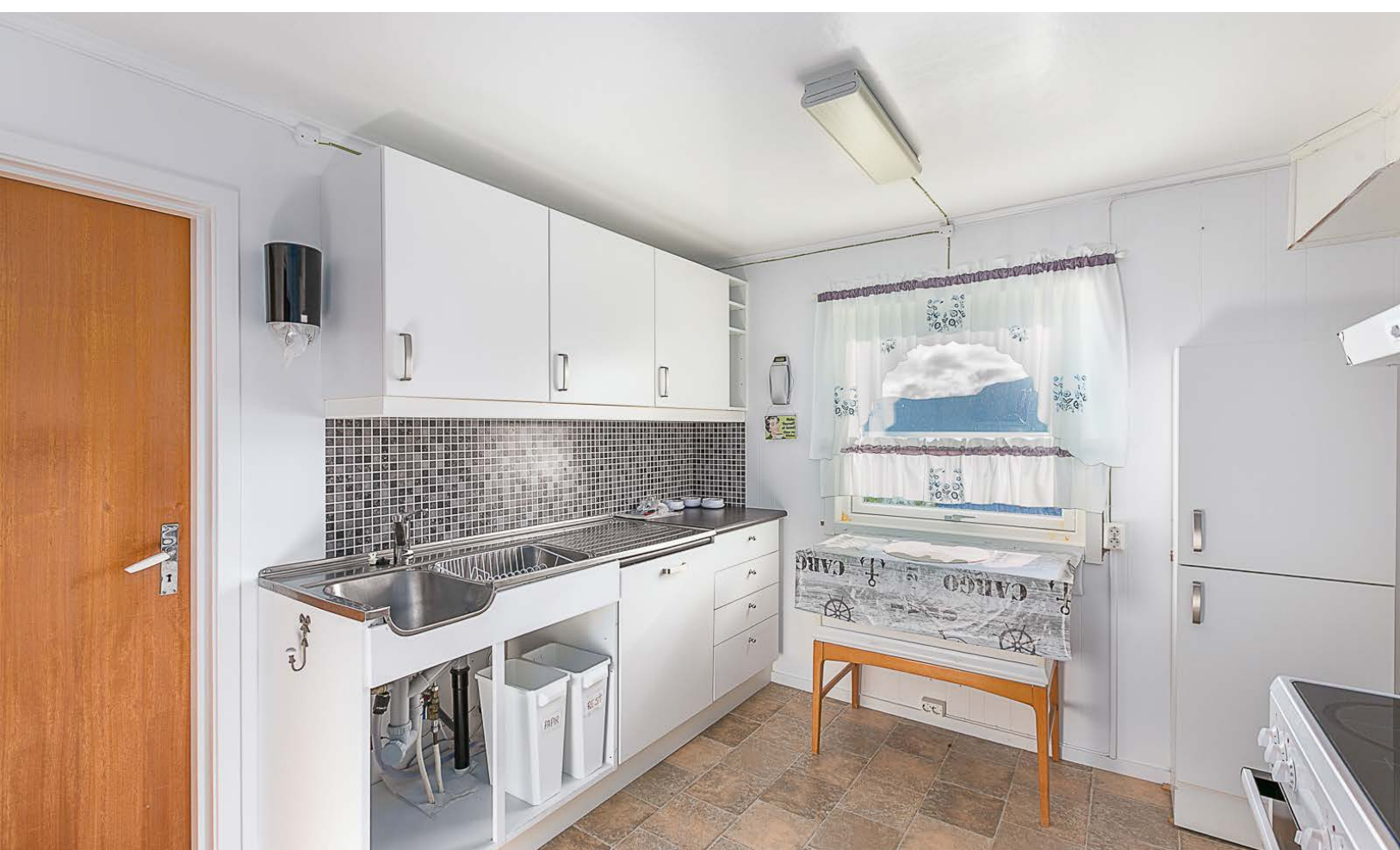
Mads Wallerheim
Daglig Leder
mads.wallerheim@aktiv.no
Tlf: 995 13 630

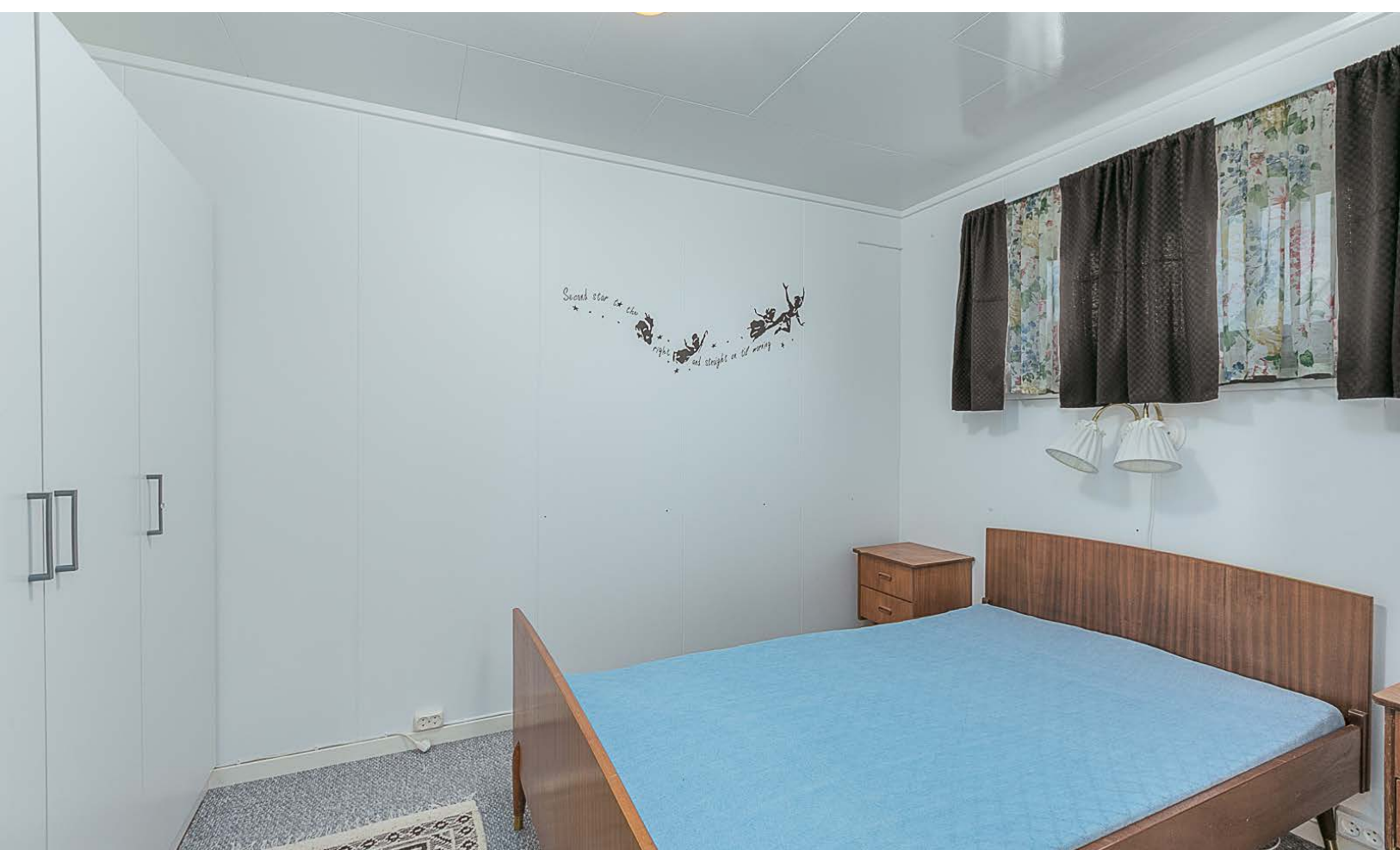
Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

16.09.2025











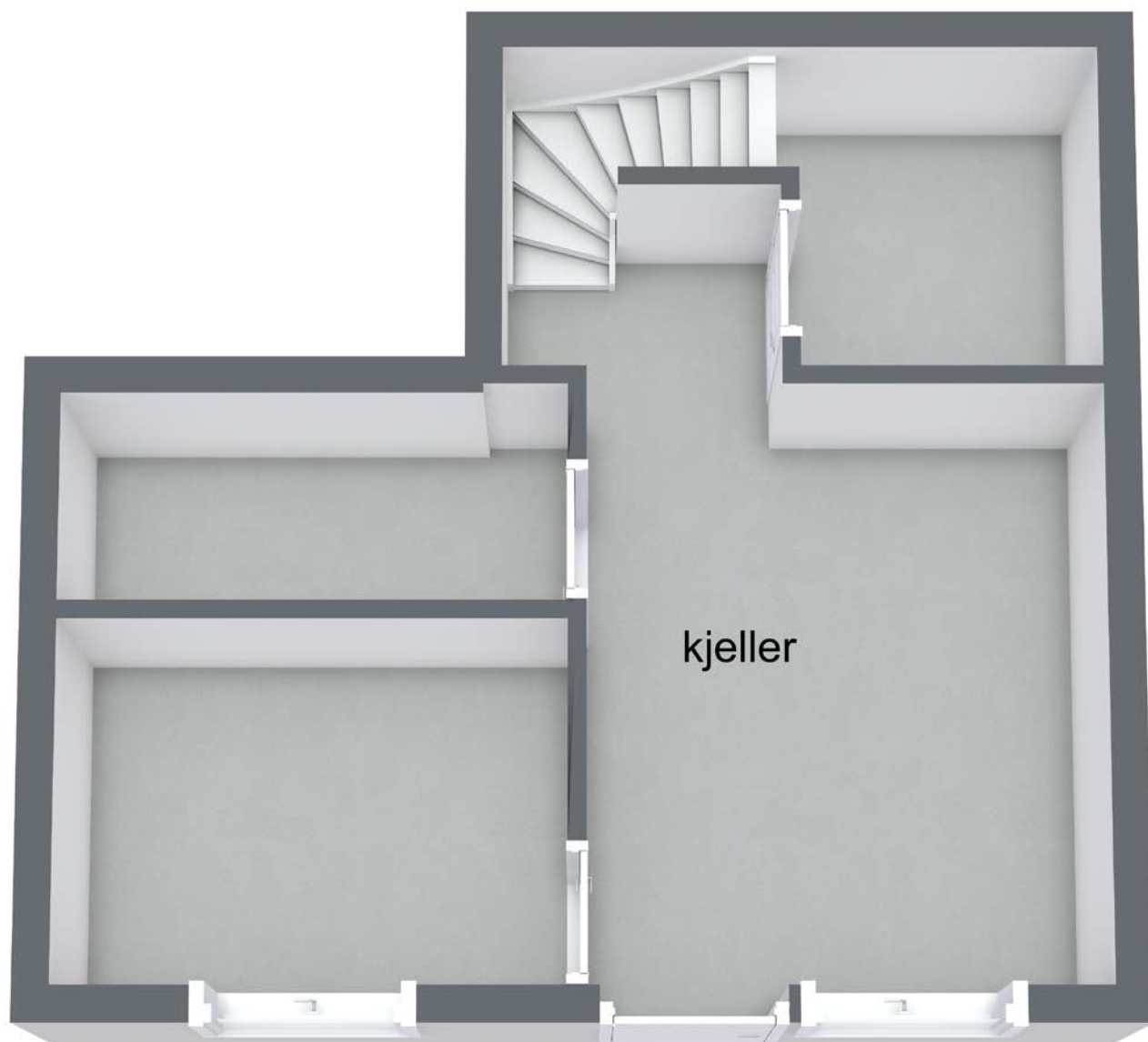




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr: 76 Bnr: 63



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 539597

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje

§ 2-2. Våtrom

§ 2-3. Kjøkken (golv, avløp og vannrør)

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

§ 2-5. Varmtvannsbereder

§ 2-6. Vannbåren varme

§ 2-7. Varmesentraler

§ 2-8. Ventilasjon

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

§ 2-11. Yttervegger

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

§ 2-14. Krypekjeller

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

§ 2-17. Terrengforhold

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

§ 2-20. Oppmåling av areal

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg er bygg- og tømremester med mesterbrev og eier av MTE AS. Med over 25 års erfaring i bygg- og anleggsbransjen har jeg opparbeidet meg solid kompetanse gjennom roller som tømmer, kalkulatør, prosjekteringsleder og prosjektleder. I tillegg har jeg verdifull erfaring fra produksjon av prefabrikkerte takstoler og elementer til både tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble etablert i 2021 som en videreføring av mitt enkeltpersonforetak fra 2005. Vi tilbyr profesjonelle tjenester innen taksering og arkitektur, og leverer skreddersydde løsninger til både næringsliv og private kunder – enten det gjelder nybygg, tilbygg, påbygg eller ombygging.

Som sertifisert medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund tilbyr jeg takseringstjenester innen skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved boligsalg. I tillegg bistår jeg med arkitekttjenester og prosjektledelse, og følger prosjektene tett fra idé til ferdigstillelse.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Forutsetninger

Vurderingen er basert på visuell observasjon, enkle målinger og fuktindikator, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2018, og bygger på tilgjengelig informasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
2 stk

Geologiske forhold

Flomfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
7 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Yttervegg

Kledning

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad

Ventilasjon

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

TG 2
44 stk



Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Innvendige overflater

Gulv

Vegger

Himling

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.08.2025
Utskrift: 19.08.2025

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



Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Konstruksjonsoppbygging
Statikk (ved innredet loft)

Geologiske forhold

Skredfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Frittstående byggverk - Uthus 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Frittstående byggverk - Uthus 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 3
6 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring 300 000,-

Bad

Overflater - Gulv 50 000,-
Overflater - Vegger 50 000,-
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) 100 000,-

Loft (innredet og uinnredet)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold) 10 000,-

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget 50 000,-

Estimerte kostnader på TG3 560 000,-

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



TG IU

0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen har generelt mange komponenter med TG 2, noe som tyder på et behov for vedlikehold og oppfølging, men ikke nødvendigvis akutte tiltak. Det er imidlertid flere alvorlige avvik (TG 3) som bør håndteres snarlig for å unngå ytterligere skade eller forringelse av bygningsmassen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Bjørnar Albert Wiik

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Bjørnar Albert Wiik

Besiktigelsesdato: 11.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Skognesveien 460, 9372 Gibostad

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr Bnr

76 63

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Siv Ingrid Stenshorne

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæringsskjema BMTF		Viktig informasjon som takstmann har behov for å få svar på.
Egenerklæringsskjema eierskifte		Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.
Grunnboksutskrift		Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Reguleringsplaner		Planer som viser reguleringsbestemmelser for området, inkludert hva som er tillatt å bygge og eventuelle restriksjoner.

Kommentar til dokumentkontroll

For den aktuelle eiendommen er det blitt presentert et begrenset sett med dokumenter. Det finnes ikke dokumentasjon over utførte arbeider eller endringer. Dette begrenser både innsynet i bygningens tilstand, men også lovligheten av eventuelle tilbygg eller utførte endringer.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

Det benyttes forskjellige utstyr ved befaring og undersøkelse av bolig for å få en nøyaktig og grundig vurdering av boligens tilstand. Ulike verktøy og instrumenter hjelper med å avdekke skjulte problemer som fuktighet og strukturelle skader. Dette sikrer at rapporten gir et korrekt bilde av boligens verdi og tilstand, noe som er viktig for både selger og kjøper

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	3 543
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kommunekart

Tomtebeskrivelse

Skrå tomt

Tomten ligger i et naturskjønt område på Senja, nær Gibostad, med kort avstand til både sjø og fjell. Området er preget av spredt boligbebyggelse, landbrukseiendommer og naturlandskap. Det er god tilgang til vei via Skognesveien, som er en fylkesvei.

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendom 5530/76/63 – Skognesveien 460, 9372 Gibostad

Denne eiendommen er hovedobjektet i rapporten. Den er vurdert med hensyn til bygninger og tomt. Det er ikke nevnt spesifikke krav eller begrensninger knyttet til taksering.

Tomt 5530/76/58 - areal 891 m².

Denne tomten er inkludert i verdivurderingen sammen med hovedobjektet. Den er behandlet som en del av helheten, uten særskilte krav eller egne vurderingsregler.

Tomt 5530/76/24 - areal 202 497 m².

Denne tomten krever landbrukstakst. Det betyr at verdien skal fastsettes ut fra bygninger, jord- og skogbruksareal, samt tilhørende rettigheter. Taksering er påkrevd dersom eiendommen har mer enn 35 dekar dyrket mark eller totalt areal over 100 dekar, uavhengig av om det drives aktiv gårdsdrift. Takstmann har valgt å inkludere verdivurderingen sammen med hovedobjektet. Eiendommens areal resurser er omtalt i tilstandsrapporten, da eiendommen ikke er i drift/eller har vært i drift på mange år. Det er ingen ingen driftsbygninger på eiendommen som tilfredsstiller dagens krav til driftsbygning i landbruket.

Eiendommen har 2 stk. teiger. Arealfordeling er som følger;

- Annet markslag 153,8 daa.
- Uproduktiv skog inkl. myr 48,8 daa.
- Bebygd, samf. vann, bre 0,3 daa.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1949

Kommentar til andre tiltak

Tilbygg nytt inngangsparti i Nord-vest

Tilbygg, utvidelse av stue i Sør-vest

Tilbygg utvidelse bad og sov i Nord-øst.



Kommentar til bygning

Boligen er opprinnelig oppført rundt 1949 og har gjennom årene blitt utvidet med flere tilbygg og påbygg. I tidligere eierperioder har bygget stått i forfall, noe som har medført slitasje og behov for vedlikehold. Nåværende eier har igangsatt tiltak for å ivareta boligen, herunder oppussing av innvendige overflater i kjeller og utskifting av utvendig kledning.

Til tross for tidligere manglende vedlikehold fremstår boligen i dag som funksjonell, med potensial for videre oppgradering. Det anbefales fortsatt oppfølging av tekniske installasjoner og konstruksjoner for å sikre byggets levetid og standard.

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Garasje

Byggeår

Ukjent



Kommentar til bygning

Garasjen fremstår som et eldre bygg med enkel konstruksjon og begrenset teknisk standard. Det er ikke registrert vesentlige oppgraderinger, og bygget har utvendige tegn til slitasje og alder. Garasjen vurderes å ha begrenset verdi utover ren bruksfunksjon, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting på sikt. Bygget anses ikke å ha vesentlig verdi utover midlertidig lagring eller parkering.

Uthus nr. 1, nærmest bolig

Byggeår

Ukjent



Kommentar til bygning

Bygget fremstår som eldre og har tydelige tegn til forfall. Det har ikke vært mulig å gjennomføre innvendig befarig, men utvendig tilstand indikerer omfattende slitasje og manglende vedlikehold. Konstruksjonen vurderes som svak, og bygget anses ikke å ha teknisk eller økonomisk verdi. På bakgrunn av dette vurderes uthuset som et rivningsobjekt.

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Uthus nr. 2

Byggeår

Ukjent



Kommentar til bygning

I henhold til gjeldende kartgrunnlag er bygget delvis plassert over grensen til naboeiendom, noe som kan medføre behov for avklaring eller tiltak i forbindelse med eiendomsgrensene. Det anbefales at byggets fremtidige bruk eller eventuelle tiltak vurderes i samråd med kommunen og aktuelle grunneiere.

Bygget fremstår som eldre og har tydelige tegn til forfall. Det har ikke vært mulig å gjennomføre innvendig befaring, men utvendig tilstand indikerer omfattende slitasje og manglende vedlikehold. Konstruksjonen vurderes som svak, og bygget anses ikke å ha teknisk eller økonomisk verdi. På bakgrunn av dette vurderes uthuset som et rivningsobjekt.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Kjelleretasje	24		
Hovedetasje	76		4
Lofetasje	27		
Garasje		24	
Sum:	127	24	4
Sum BRA:	151		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjelleretasje	BRA-i: Trapperom, Wc, Bod x 3
Hovedetasje	BRA-i: Vf, Gang x 2, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom TBA: Veranda
Lofetasje	BRA-i: Gang, Soverom, Bod x 2
Garasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er nøyaktig målt til to desimaler og avrundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Målingene er utført i henhold til standarden NS 3940, men uten å ta hensyn til gjeldende lover og forskrifter.

Ved å benytte 3D laser for oppmåling, oppnår vi svært presise målinger av arealer. Denne avanserte teknologien gir nøyaktige og detaljerte resultater, noe som er essensielt for korrekt vurdering og dokumentasjon av eiendommens størrelse. 3D laseroppmåling reduserer risikoen for feil og gir en pålitelig basis for videre analyser og beslutninger knyttet til eiendommen.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er etablert privat vann- og avløpssystem på eiendommen. Avløpet består av ny kloakk-kum og avrenningsrør, lagt etter gjeldende normer. Vannet kommer fra en privat brønn, som er sikret med varmekabler for å forhindre problemer ved lave temperaturer. For å tilpasse terrenget nedenfor boligen er det etablert en lav betongmur. Tomten har skrånende terreng.

Vurdering / Avvik

TG 2

Forstøtningsmur

Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert, noe som har resultert i setningsskader.

Årsak / Konsekvens:

Setningsskader kan svekke murens bæreevne og føre til ytterligere strukturelle problemer over tid.

Anbefalt tiltak:

Stabilisering av grunnen må utføres, for eksempel ved fundamentforsterkning eller masseutskifting. Skadene på muren bør utbedres etter at grunnen er sikret.

TG 2

Terrengforhold

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra bygningen.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan samle seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og inntrenging i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Justere terrenget slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen (minimum 1:50 anbefales). Vurdere dreneringstiltak dersom terrengjustering ikke er tilstrekkelig.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vannforsyning fra privat brønn uten dokumentasjon på vannkvalitet.

Årsak / Konsekvens:

Det kan være helsefare ved bruk av vannet til drikke, matlaging eller personlig hygiene dersom vannet inneholder bakterier, tungmetaller eller andre skadelige stoffer.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres en vannprøve for å dokumentere vannkvaliteten. Ved funn av avvikende verdier bør det vurderes rensetiltak eller alternativ vannforsyning.

TG 1

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Septiktank er fagmessig utført etter gjeldende normer iflg. eier. Det har normal bruksslitasje og vurderes som TG0, men er eldre enn 5 år.

Bilder



Grunnen under muren er utilstrekkelig stabilisert, noe som har resultert i setningsskader.



Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller observasjoner som beskriver grunnforholdene.

Fundamenter

Betongsøyler/pilarer har mindre skjevstilling i vertikal retning.

Årsak / Konsekvens:

Skjevstilling kan påvirke belastningsfordelingen og gi økt slitasje over tid, selv om det per nå ikke utgjør en akutt fare.

Anbefalt tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig for å sikre at skjevstillingen ikke utvikler seg. Ved tegn til økt deformasjon eller sprekkdannelse, bør fagperson kontaktes for nærmere vurdering og eventuelle utbedringer.

TG 2

Grunnmur

Fukt registrert i nedre del av vegg, trolig grunnet kapillær oppsuging. Mindre setninger og sprekker i konstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Vedvarende fukt kan føre til mugg, dårlig inneklima og skade på materialer.

Sprekker kan utvikle seg og svekke konstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsak til fukt, for eksempel manglende fuktsperre eller drenering.

Tett sprekker og overvåk området for videre bevegelser.
Vurder tiltak for å forbedre ventilasjon og fuktsikring.

Bilder



Betongsøyler/pilarer har mindre skjevstilling i vertikal retning.



Mindre setninger og sprekker i konstruksjonen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Dreneringssystemet er ikke dokumentert, og det finnes ingen kjent informasjon om dets utforming. Systemet antas å være eldre og sannsynligvis bygget med rørmaterialer som leire, betong eller metall.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Dreneringens type og utførelse er ukjent.
Synlig svertesopp på kjellervegg.
Saltutslag på kjellervegg.
Systemet har tydelige feil eller svikt.

Årsak / Konsekvens:

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til mugg, dårlig inneklima og skader på bygningsmaterialer.
Risiko for helseskadelige forhold og redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av dreneringssystemet.
Kjellerveggene må rengjøres og behandles mot sopp og saltutslag.
Det bør vurderes å etablere eller forbedre drenering rundt bygget.
Fuktmåling og eventuell utbedring av fuktskader bør utføres av fagpersoner.

Estimert kostnad:

300 000,-

Bilder



Synlig svertesopp på kjellervegg.



Saltutslag på kjellervegg.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bindingsvegger av tre er bygd opp av vertikale trestendere som står med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm. Mellom stenderne legges isolasjon. På innsiden monteres dampsperre og kledning, og på utsiden vindtetting og utvendig kledning. Boligen er kledd opp med liggende kledning.

Murvegger i kjeller av uisolert betongkonstruksjon uten innvendig påføring.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Isolasjonstykkelse er lavere enn dagens standard.
Brudd i tettesjikt ved gjennomføringer (rør, kabler, ventiler).
Ingen lufting i nedre kant av kledningen.

Årsak / Konsekvens:

Økt varmetap og høyere energibruk.
Risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til oppfukting, råte og soppdannelse i kledningen.

Anbefalt tiltak:

Etterisolere ved behov for å bedre energieffektiviteten.
Tettesjikt må forsegles rundt alle gjennomføringer.
Etabler lufting i nedre kant og bak kledningen for å sikre god uttørking.

TG 1

Kledning

Ytterkledningen fremstår i god teknisk stand uten synlige skader, råte eller deformasjoner.

Bilder



Brudd i tettesjikt ved gjennomføringer (rør, kabler, ventiler).



Ingen lufting i nedre kant av kledningen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer

Det er uisolerte vinduer fra byggeår i kjeller. Vinduer i hovedetasje og loftetasje er med produksjonsår 2020.

Balkongdører

Det er montert en balkongdør fra 2020.

Ytterdører

Det er montert én ytterdør fra 2019 i hovedplan. I kjeller er det montert en dør m/ glass fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Beslag under vindu mangler oppbrett.

Ingen klaring mellom sideomramming og vindusbeslag.

Synlig byggsaum over og under beslag.

Synlig byggsaum på innvendige vinduskarmer.

Uisolerte kjellervinduer er modne for utskifting pga. alder og tilstand.

Eldre balkongdør er moden for utskifting pga. alder og tilstand.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.

Dårlig tetting kan føre til varmetap og trekk.

Byggsaum som er eksponert kan brytes ned over tid og miste funksjon.

Estetisk forringelse og redusert verdi.

Dårlig isolerte vinduer og dører gir høyere energikostnader og dårligere innneklima.

Anbefalt tiltak:

Ettermontere beslag med korrekt oppbrett og klaring.

Fjerne synlig byggsaum og erstatte med egnet tettemateriale.

Forbedre innvendig utførelse rundt vinduene.

Skifte ut kjellervinduer med nye, isolerte vinduer.
Skifte ut dør i kjeller med ny, isolert dør.

Bilder



Uisolerte kjellervinduer er modne for utskifting pga. alder og tilstand.



Eldre balkongdør er moden for utskifting pga. alder og tilstand.



Beslag under vindu mangler oppbrett.
Ingen klaring mellom sideomramming og vindusbeslag.
Synlig byggskum over og under beslag.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er bygget flere verandaer i tilknytning til boligen:

- En veranda i tre med utgang fra stue i hovedplan. Det er bygget en trapp ned til terreng, men ingen tilgang fra veranda.
- En veranda med takoverbygg ved inngangspartiet i hovedplan.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Konstruksjonen er for dårlig dimensjonert / mangler lastnedføring til grunn.
Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).
Rekkverk har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjonssvikt kan oppstå over tid, noe som kan føre til ustabil veranda og risiko for skade.

Manglende vedlikehold av overflatebehandling kan føre til råte og redusert levetid.

Feil rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre.

Anbefalt tiltak:

Få en fagperson til å vurdere konstruksjonen og dimensjonere riktig lastnedføring til grunn.

Overflatebehandling bør fornyes med egnet maling eller beis for å beskytte treverket.

Rekkverket bør bygges om eller justeres slik at det oppfyller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

Bilder



Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav.



Konstruksjonene er for dårlig dimensjonert/ mangler lastnedføring til grunn.

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav.



Rekkverk på veranda har ikke høyde eller utforming som tilfredsstillers dagens krav. Det er slitasje på overflatebehandling (maling/beis).

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har et saltak med to skrå takflater som møtes i en mønelinje. Taket er bygget med plassbygde lofttakstoler som danner takkonstruksjonen. I kneveggene er det etablert et større bodareal som ikke er måleverdig.

Vurdering / Avvik**TG 2****Takkonstruksjon**

Mindre svai/svanker i takkonstruksjonen.
Fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipe.
Befaring kun fra bakkeplan – ikke sikker tilgang til tak.
Fuktskjolder og misfarging på underside av taktro.
Manglende ventilering av takkonstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Fuktskjolder og misfarging kan tyde på vanninntrenging og risiko for råte eller mugg.
Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan skade takkonstruksjonen over tid.
Begrenset tilgang til taket gjør det vanskelig å vurdere tilstanden nøyaktig.

Anbefalt tiltak:

Undersøk og utbedre årsak til fuktskjolder, spesielt rundt pipegjennomføring.
Etabler eller forbedre ventilasjon i takkonstruksjonen.
Vurder ny befaring med sikker tilgang til taket for grundigere kontroll.
Følg opp svai i takkonstruksjonen dersom det utvikler seg eller påvirker funksjon.

Bilder

Fuktskjolder rundt gjennomføring ved pipe.



Fuktskjolder og misfarging på underside av taktro.



Befaring kun fra bakkeplan – ikke sikker tilgang til tak. Befaring kun fra bakkeplan – ikke sikker tilgang til tak.



Manglende ventilering av takkonstruksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket har gjennomføringer for pipe. Taket er tekket med stålplater.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, leker og yttertekking)

Taket er ikke inspisert på nært hold pga. manglende takstige.
Taktekke er fra 1949, 1975 og 1980 – høy alder.
Vedlikeholdsnivået er ikke tilfredsstillende.
Innfestinger og overganger er mangelfulle.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Redusert levetid og funksjon på taket.
Mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Vurder full utskifting av taktekke grunnet alder og tilstand.
Forbedre innfestinger og overganger for å sikre tetthet.
Etabler jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2

Utstyr på tak

Takstige er ikke montert.
Snøfangere er ikke montert (ikke krav ved byggetidspunkt).

Årsak / Konsekvens:

Manglende takstige gjør det vanskelig og potensielt farlig å utføre vedlikehold og inspeksjon på taket.
Uten snøfangere kan snø og is rase ned fra taket og utgjøre fare for personer og eiendom under.

Anbefalt tiltak:

Monter takstige for sikker adkomst til taket ved fremtidig vedlikehold.

TG 2

Vurder å montere snøfangere dersom det er risiko for snøras mot inngangspartier, gangveier eller parkeringsplasser.

Skorsteiner over tak

Feierplattform ikke godkjent – Plattformen ved pipens kortsider er over 1,2 meter, noe som ikke tilfredsstiller krav til sikker adkomst for feier.

Manglende pipehette – Det er ikke montert pipehette på pipen.

Årsak / Konsekvens:

Feierplattform: Kan føre til at feieren nekter å utføre feiing eller tilsyn, og det kan være fare for fall og personskade.

Pipehette: Økt risiko for vanninntrenging i pipen, som kan føre til frostskaader, fuktskaader og redusert levetid på pipen.

Anbefalt tiltak:

Feierplattform: Monter godkjent feierplattform med sikker adkomst og rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter.

Pipehette: Monter egnet pipehette for å beskytte pipen mot nedbør og fremmedlegemer.

Bilder



Innfestinger og overganger er mangelfulle.



Taket er ikke inspisert på nært hold pga. manglende takstige.

Taktekke er fra 1949, 1975 og 1980 – høy alder.

Vedlikeholdsnivået er ikke tilfredsstillende.

Innfestinger og overganger er mangelfulle.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp fremstår i god stand uten synlige skader eller lekkasjer.

TG 1

Beslag

Takfotbeslag fremstår i god stand uten synlige deformasjoner, rust eller åpninger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Rom under terreng har uisolerte murvegger og nedforet himling. Gulvet er plate på mark med overflater av golvplater i tre. Veggene er malt betong. Himling av malt trepanel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Moderat forhøyet fuktverdi målt i gulvoverflaten.
Ingen synlige skader eller misfarging.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fremtidige fuktskader dersom forholdene vedvarer.
Kan føre til svekket materialkvalitet over tid.

Anbefalt tiltak:

Utfør jevnlig kontroll av fuktverdiene for å følge utviklingen.
Sørg for god ventilasjon og lufting i området.
Vurder tiltak for å redusere fuktbelastning, som tetting mot fukt eller forbedring av drenering.

TG 2

Overflater - Vegger

Moderat forhøyede fuktverdier på veggoverflaten.
Mindre spor etter svertesopp.
Saltutslag observert.

TG 2

Overflater - Himling

Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for utvikling av mugg og sopp.
Kan føre til skader på overflater og redusert inneklima.
Saltutslag kan indikere fuktvandring fra underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak:

Utfør grundig ventilasjon og lufting av rommet.
Vurder avfukting eller forbedring av drenering.
Rengjør overflaten og fjern svertesopp med egnet middel.

Undersøk årsak til fukt og utbedre eventuelle lekkasjer eller kuldebroer.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet antas å være fra 1980. Det har sanitærinstallasjoner med kobberør for vann og plastrør for avløp. Veggene er kledd med baderomsplater, himlingen har malte takplater, og gulvet har vinylbelegg. Rommet er innredet med servant og oppbevaringsplass, gulvmontert toalett med synlig systerne, dusjkabinett i hjørnet og vaskemaskin.

Vurdering / Avvik

TG 3

Overflater - Gulv

Knirk i gulvet.

Overgang gulv/vegg ikke tett eller fagmessig utført.

Overflater som er eldre enn forventet levetid.

Manglende dokumentasjon på overflate.

Høydeforskjell < 25 mm mellom sluk og membran ved terskel.

Ingen fall til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Knirk kan indikere bevegelse i konstruksjonen og redusere opplevelsen av kvalitet.

Utett overgang kan føre til fukttinntrengning og skade på konstruksjon.

Slitt overflate gir økt risiko for skader og vanskeliggjør renhold.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere materialvalg og vedlikeholdsbehov.

Lav høydeforskjell og manglende fall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Gulvoverflaten må totalrenoveres. Dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 3

Overflater - Vegger

Overflater som er eldre enn forventet levetid.

Baderomsplater er ikke tilstrekkelig forseglet i nederkant.

Mindre skader på baderomsplater.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer.

Redusert beskyttelse mot vanninntrengning.

Estetisk forringelse og mulig videre nedbrytning.

Anbefalt tiltak:

Veggoverflaten må totalrenoveres. Dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Estimert kostnad:

50 000,-

TG 2

Overflater - Himling

Himlingen har overskredet sin forventede levetid.
Det finnes ingen dokumentasjon på utført vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for skjulte skader som fukt, svekket bæreevne eller løsnet festemateriell.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller oppgradering ved tegn til skade eller svekkelse.

TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Oppbrett på våtromsbelegg under 25 mm.
Manglende dokumentasjon på godkjent utførelse.
Feil eller manglende tetting i hjørner og overganger.
Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer.
Tettesjikt ikke klemt til sluk.
Alder overstiger forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader.
Skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til kostbare reparasjoner.
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere kvaliteten på arbeidet.
Redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Membran, tettesjikt og sluk må totalrenoveres. Dokumenteres og utføres i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør innenfor øvre teknisk levetid, men vurderes som passert normal levetid.
Avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering.
Manglende dokumentasjon eller usikkerhet om tilstand.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller skader på rørinstallasjoner.
Potensielle følgeskader på bygning ved rørbrudd eller lekkasje.
Vanskeligere å planlegge vedlikehold uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Utfør tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.
Vurder utskifting av kobberrør grunnet alder.
Dokumenter rørinstallasjonene for fremtidig vedlikehold og oppfølging.

TG 1

Ventilasjon

Ventilasjonen i bad er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyret er fra 1980 og teknisk/estetisk utdatert.
Synlig slitasje og misfarging på overflater.
Komponentene har overskredet forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer over tid.

TG 2

Estetisk forringelse kan påvirke opplevelsen av rommet.
Vanskeligere å finne reservedeler ved behov for reparasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting av servant, toalett og dusjarmatur.
Gjennomfør en grundig kontroll for å avdekke skjulte feil.
Prioriter utskifting ved oppussing eller ved tegn til lekkasje.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Utførelsen er ikke i henhold til forventet standard, selv om det ikke er synlige fuktskader.

Det er synlige installasjoner, men det vurderes ikke som nødvendig med hulltaking.

Dusjkabinett er lukket, noe som reduserer risiko for fuktspredning.

Årsak / Konsekvens:

Feil utførelse kan over tid føre til skjulte skader som ikke oppdages uten inngrep.

Selv om det ikke er tegn til fukt nå, kan mangelfull utførelse gi økt risiko for fremtidige problemer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre at dusjkabinettet fortsatt fungerer som planlagt og at tetting rundt installasjoner er intakt.

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men området bør overvåkes jevnlig for endringer.

Bilder



Overgang gulv/vegg ikke tett eller fagmessig utført.
Overflater som er eldre enn forventet levetid.



Overgang gulv/vegg ikke tett eller fagmessig utført.



Tettesjikt ikke klemt til sluk.



Mindre skader på baderomsplater.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er særskilt vurdert under egne punkter i rapporten. Vurderingen gir en samlet beskrivelse av overflatenes tilstand med hensyn til slitasje, skader og vedlikeholdsbehov i boligens innemiljø.

Vurdering / Avvik

TG 2

Gulv

Knirk i gulv.
Slitasje på overflate (riper, hakk, avskalling).
Misfarging eller flekker.

Årsak / Konsekvens:

Knirkende gulv kan gi redusert komfort og opplevelse av dårlig kvalitet.
Slitasje og misfarging gir et visuelt dårlig inntrykk og kan redusere verdien.
Svikt i konstruksjonen kan føre til større reparasjonsbehov og sikkerhetsrisiko.

Anbefalt tiltak:

Knirk bør lokaliseres og utbedres, ofte ved å feste gulvbord bedre.
Overflaten kan slipes og behandles på nytt, eller skiftes ved omfattende skade.
Misfargede områder kan renses eller overflatebehandles.

TG 2

Vegger

Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere fukt)
Løse eller dårlig festede tapet.
Skader etter innfesting (spikerhull, plugger, etc.)

Årsak / Konsekvens:

Overflatene fremstår som slitte og ujevne, og kan gi inntrykk av dårlig vedlikehold.
Mulig underliggende fuktskade kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen.

TG 2

Anbefalt tiltak:

Vurdere reparasjon eller utskifting av skadde veggoverflater.
Undersøke årsak til misfarging/skjolder – utelukke lekkasjer.

Himling

Sprekker i takplater eller skjøter.
Avflassing eller bobler i maling.
Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere lekkasjer).
Ujevne overganger mellom tak og vegg.

Årsak / Konsekvens:

Kan gi et dårlig visuelt inntrykk og redusere opplevelsen av rommet.
Mulig tegn på fukt- eller vannskader som kan utvikle seg videre.
Risiko for at maling og overflater forringes ytterligere over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurdere reparasjon eller utskifting av skadde takplater.
Undersøke årsak til misfarging/skjolder – utelukke lekkasjer.

Bilder



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere fukt)



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere fukt)



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere lekkasjer).



Misfarging eller skjolder (kan indikere tidligere lekkasjer).



Løse eller dårlig festede tapet.



Misfarging eller flekker.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet har ukjent byggeår. Innredningen består av slette fronter og åpne nisjer for hvitevarer, som er plassert rundt i rommet. Det er montert ventilator i overskap med utblåsning gjennom vegg. Mellom over- og underskap er det flislagt. Kjøkkenet har dobbel oppvaskekkum med ett-greps kran.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Overflater fremstår som eldre og har normal slitasje. Mindre riss, merker eller misfarging kan forekomme.

Årsak / Konsekvens:

Avvikene har ingen funksjonell betydning, men kan oppleves som estetisk sjenerende.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Overflatene kan vurderes oppgradert ved fremtidig vedlikehold eller oppussing.

TG 2

Overflater - Vegger

Overflater fremstår som eldre og har normal slitasje. Mindre riss, merker eller misfarging kan forekomme.

Årsak / Konsekvens:

Avvikene har ingen funksjonell betydning, men kan oppleves som estetisk sjenerende.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Overflatene kan vurderes oppgradert ved fremtidig vedlikehold eller oppussing.

TG 2

Overflater - Himling

Overflater fremstår som eldre og har normal slitasje. Mindre riss, merker eller misfarging kan forekomme.

Årsak / Konsekvens:

Avvikene har ingen funksjonell betydning, men kan oppleves som estetisk sjenerende.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
Overflatene kan vurderes oppgradert ved fremtidig vedlikehold eller oppussing.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør innenfor øvre teknisk levetid, men vurderes som passert normal levetid. Avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering.
Manglende dokumentasjon eller usikkerhet om tilstand.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller skader på rørinstallasjoner.
Potensielle følgeskader på bygning ved rørbrudd eller lekkasje.
Vanskeligere å planlegge vedlikehold uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Utfør tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.
Vurder utskifting av kobberrør grunnet alder.
Dokumenter rørinstallasjonene for fremtidig vedlikehold og oppfølging.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenavtrekket er funksjonelt og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og fremstår i god teknisk stand. Ingen synlige skader eller funksjonelle avvik er registrert.

Bilder



Ukjent årstall kjøkken.
Eldre overflater med mindre avvik.



Aquatopp insallert

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Det er nivåforskjeller mellom rommene.
Lokale avvik varierer fra 10 til 20 mm.
Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:

Nivåforskjeller kan føre til snublefare og ujevn gangkomfort.
Kan påvirke møblering og opplevelsen av rommets kvalitet.

Anbefalt tiltak:

Vurder utbedring ved å avrette gulvene for å jevne ut nivåforskjellene.
Ved større avvik bør fagpersoner kontaktes for vurdering og eventuell utbedring.

TG 2**Gulv på grunn**

Det er nivåforskjeller mellom rommene.
Lokale avvik varierer fra 10 til 20 mm.
Totale avvik er målt til 15 til 30 mm.

Årsak / Konsekvens:

Nivåforskjeller kan føre til snublefare og ujevn gangkomfort.
Kan påvirke møblering og opplevelsen av rommets kvalitet.

Anbefalt tiltak:

Vurder utbedring ved å avrette gulvene for å jevne ut nivåforskjellene.
Ved større avvik bør fagpersoner kontaktes for vurdering og eventuell utbedring.

Bilder

Loftetasje



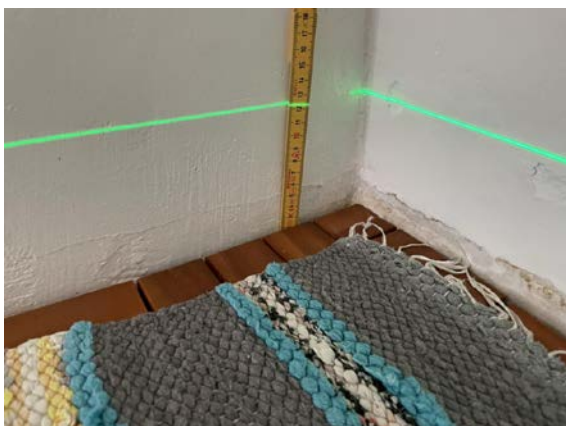
Referansepunkt



Loftetajsen



Hovedetasje



Kjelleretasje



Kjelleretasje

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Fra hovedplan til kjeller er det en bratt trapp med 90 graders sving og repos.
Fra hovedplan til loft er det en trapp med 90 graders sving.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.
Det mangler håndlist på vegg.
Rekkverk mangler helt eller delvis.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.
Manglende rekkverk og håndlist gir dårlig støtte ved bruk.

Anbefalt tiltak:

Rekkverk bør forhøyes til forskriftsmessig høyde.
Monter håndlist langs vegg for bedre støtte.

Monter rekkverk der det mangler for å sikre trygg ferdsel.

Bilder



Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.

Det mangler håndlist på vegg.



Det mangler håndlist på vegg.

Rekkverk mangler helt eller delvis.



Rekkverkets høyde er ikke i henhold til gjeldende krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

I hovedetasjen er det installert et ildsted som er tilkoblet en eldre teglsteinspipe. Det er montert feieluke på pipen i kjeller.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

90-graders bend rett etter ovnen hindrer naturlig trekk.
Brannmurkonstruksjon har ikke dokumentasjon.
Ildstedets avstand til brannmur er under 100mm fra ildstedet.

Årsak / Konsekvens:

Redusert trekk kan føre til dårlig forbrenning og røyk i rommet.

TG 2

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere brann sikkerheten.
For liten avstand til brannmur kan medføre økt brannfare.

Anbefalt tiltak:

Vurder å endre røykrørsføring for å bedre trekken.
Skaff dokumentasjon på brannmurens oppbygning og materialer.
Øk avstanden mellom ildsted og brannmur til minimum 100 mm, eller dokumenter at brannmuren tåler kortere avstand.

Skorsteiner inne i huset

Eldre tegnpipe uten dokumentasjon.
Det er ikke mulig å inspisere skorstein på mørkeloft pga. manglende tilkomst.
Fuktighet i teglpipe registrert i pipe på loft.
Eldre feieluke viser tegn til avrenning på utsiden.

Årsak / Konsekvens:

Eldre teglpipe uten dokumentasjon.
Manglende tilkomst til skorstein på mørkeloft – ikke mulig å inspisere.
Fuktighet registrert i teglpipe på loft.
Eldre feieluke med tegn til avrenning på utsiden.

Anbefalt tiltak:

Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å vurdere tilstanden og sikkerheten til pipen.
Fukt i pipen kan føre til frostskaider, svekket konstruksjon og redusert trekk.
Avrenning ved feieluke kan tyde på lekkasje eller kondens, og kan føre til fuktskaider i omkringliggende konstruksjoner.

Bilder



Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.08.2025
Utskrift: 19.08.2025

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



90-graders bend rett etter ovnen hindrer naturlig trekk.
Brannmurkonstruksjon har ikke dokumentasjon.



Ildstedets avstand til brannmur er under 100mm fra ildstedet.



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er innredet og har en gang rett opp fra trappen, med adkomst til ett soverom. Tidligere soverom er blitt til mellomgang for tak over eldre terrasse. Nytt rom fremstår som uferdig. Det er etablert lagerrom i kryp loft på sidene.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvoverflaten viser tydelige tegn på slitasje.
Det er misfarging og aldringstegn som påvirker utseendet.

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse av gulvet.
Mulig redusert levetid på gulvmaterialet.

TG 2

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller overflatebehandling av gulvet for å forbedre utseendet og funksjon.

Overflater - Vegger

Veggene har synlige tegn på slitasje.

Det forekommer misfarging.

Fuktskjolder registrert.

Aldringstegn er tydelige, som følge av normal bruk og alder.

Årsak / Konsekvens:

stetisk forringelse av overflatene.

Mulig indikasjon på tidligere eller nåværende fuktproblemer.

Kan redusere inntrykket av vedlikeholdsnivået i boligen.

Anbefalt tiltak:

Overflatene bør rengjøres og eventuelt males på nytt.

Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang.

Ved behov bør det utføres utbedringer for å hindre videre

fukttinntrengning.

TG 2

Overflater - Himling

Det er tegn på aldring i overflatene.

Årsak / Konsekvens:

Redusert visuell kvalitet og estetikk.

Anbefalt tiltak:

Vurder rengjøring, overflatebehandling eller utskifting av skadde himlingsplater.

Sørg for tilstrekkelig ventilasjon på loftet for å hindre videre aldring.

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Det er mangelfull lufting av konstruksjon.

Det er registrert fukt ved gjennomføring pipe.

Det er registrert misfarging, skjolder eller svelling i materialer som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig lufting kan føre til kondens og økt risiko for mugg og råte.

Fukt rundt pipegjennomføring kan svekke konstruksjonen og gi lekkasjer.

Tidligere fukt kan ha skadet materialer og redusert levetiden på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Etabler bedre lufting i loftskonstruksjonen for å sikre god ventilasjon.

Undersøk og tette rundt pipegjennomføringen for å hindre videre fukttinntrengning.

Vurder utskifting eller utbedring av skadede materialer etter nærmere inspeksjon.

TG 2

Statikk (ved innredet loft)

Ingen dokumentasjon på statikk foreligger.

Konstruksjonen er lukket, noe som gjør statikk vanskelig å vurdere.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon og visuell tilgang kan det ikke bekreftes om konstruksjonen er dimensjonert for belastningene den utsettes for. Dette kan medføre risiko for svekket sikkerhet og funksjon.

TG 3

Anbefalt tiltak:

Innhent statisk dokumentasjon fra ansvarlig prosjekterende eller leverandør.

Dersom dokumentasjon ikke finnes, bør det vurderes å åpne konstruksjonen for kontroll eller få utført en faglig vurdering av en bygningsingeniør.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er ikke etablert ventilasjon i soverommet.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet kan føre til ubehag, søvnproblemer og økt risiko for fukt og mugg.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere ventil i vegg eller vurdere balansert ventilasjon dersom det er aktuelt.

Estimert kostnad:

10 000,-

Bilder



Ingen ventilasjon av soverom



Uferdig rom over tidligere terrasse på tak



Det er registrert fukt ved gjennomføring pipe.



Fuktskjolder registrert.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene i boligen består av stue, kjøkken, spisestue, soverom og loftstue (dersom godkjent for varig opphold). Rommene brukes til daglig opphold og er plassert i en planløsning som følger boligens opprinnelige utforming.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rom for varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift. Det er ikke krav til at ethvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra branncellen (boligen/leiligheten) være tilgang til to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Dagslysflate

Oppholdsrommene har tilfredsstillende tilgang på dagslys, og vindusarealet gir godt utsyn og visuell kontakt med det fri. Den gjennomsnittlige dagslysfaktoren vurderes som god. Vindusflatene oppfyller kravene i henhold til ti-prosent-regelen, som tilsier at vindusarealet skal utgjøre minst 10 % av gulvarealet i rommet.

Takhøyde

Takhøyden i boligen er målt til 2023 mm i kjeller, 2285 mm i hovedplan og 2038 mm på loftet. For bygg omsøkt før 01.07.2011 gjelder krav om minimum takhøyde på 2,0 meter. De målte høydene er i henhold til gjeldende krav.

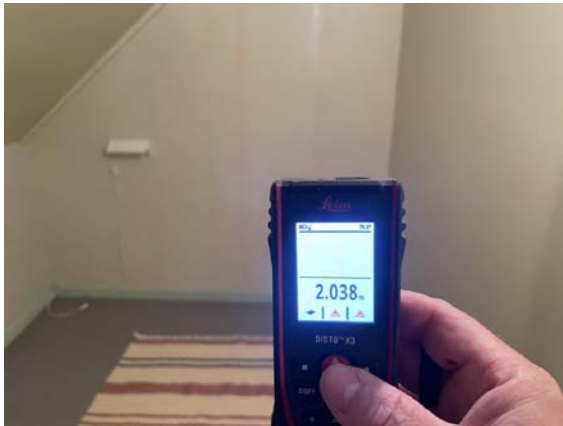
Bilder



Kjeller



Hovedplan



Loftsplan

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggt teknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

Vurdering / Avvik

Radon

Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.08.2025
Utskrift: 19.08.2025

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



Bilder



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Skredfare

Eiendommen er lokalisert i et område som ifølge aktsomhetskart har potensiell fare for kvikkleireskred.

Årsak / Konsekvens:

Det kan være økt risiko for grunnforhold som kan påvirke stabiliteten til bygninger og terreng, spesielt ved graving eller masseforflytning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å innhente en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før eventuelle terrenginngrep eller byggearbeider. Ved eiendomsoverdragelse bør kjøper informeres om forholdet.

TG 0

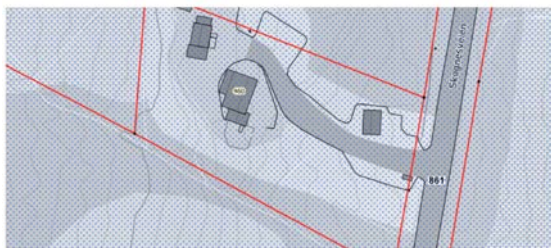
Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Bilder

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



☐ Kvikkleireskred Aktsomhet

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har vann fra privat anlegg med stoppekran installert i kjeller ved inntak samt avløp til egen septiktank. Det er installert varmtvannsbereder. Mekanisk ventilasjon er etablert med kjøkkenvifte og avtrekksvifte på bad.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Det er eldre kobberrør installert, uten tilgjengelig dokumentasjon. Stoppekran er funksjonstestet, men det foreligger ikke informasjon om alder eller tilstand utover funksjon.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere rørenes levetid og risiko for lekkasjer. Eldre rør kan ha svekket materiale og være mer utsatt for korrosjon eller brudd.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført en faglig vurdering av rørenes tilstand. Vurder utskifting av eldre kobberrør ved oppussing eller ved tegn til lekkasje. Dokumenter rørinstallasjoner og tilstand for fremtidig referanse.

TG 2

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

Det er benyttet eldre avløpsrør, og det finnes ingen dokumentasjon på type, alder eller utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, tette rør eller skader som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner. Vanskelig å vurdere tilstand og levetid uten dokumentasjon.

Anbefalt tiltak:

Rør bør inspiseres av fagperson for å vurdere tilstand. Vurder utskifting ved tegn til slitasje eller skade. Dokumentasjon bør etableres for fremtidig vedlikehold og kontroll.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2013 er tilkoblet med stikkontakt, til tross for krav om fast tilkobling fra 2010.

Berederen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Årsak / Konsekvens:

Bruk av stikkontakt kan medføre økt risiko for varmgang og brann. Eldre beredere har høyere sannsynlighet for lekkasje og funksjonssvikt.

Anbefalt tiltak:

Elektrisk tilkobling bør endres til fast tilkobling av kvalifisert elektriker. Vurder utskifting av berederen for å unngå fremtidige problemer og sikre trygg drift.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Utilstrekkelig luftskifte i boligen.

Ventilasjonssystemet gir ikke tilstrekkelig frisklufttilførsel.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig innelima som kan føre til ubehag, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

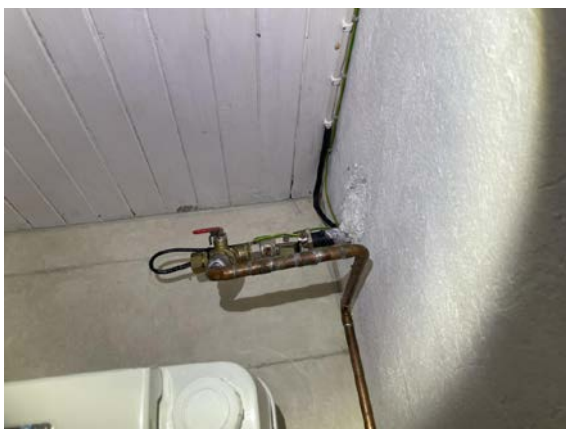
Anbefalt tiltak:

Få vurdert ventilasjonssystemet av fagperson.

Rengjør eller oppgrader eksisterende ventilasjonskomponenter.

Vurder installasjon av balansert ventilasjon eller mekanisk avtrekk.

Bilder



Det er eldre kobberør installert, uten tilgjengelig dokumentasjon.

Stoppekran er funksjonstestet, men det foreligger ikke informasjon om alder eller tilstand utover funksjon.



Det er benyttet eldre avløpsrør, og det finnes ingen dokumentasjon på type, alder eller utførelse.



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående garasje med kort avstand til hovedhuset. Den er naturlig plassert i forhold til adkomstvei og terreng, og bruker samme innkjørsel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Garasjen er eldre og har passert forventet levetid. Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Årsak / Konsekvens:

Garasjen er eldre og har passert forventet levetid. Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Anbefalt tiltak:

Vurder om garasjen bør rehabiliteres eller rives og erstattes. Utfør en grundig tilstandsvurdering for å kartlegge skadeomfang. Prioriter tiltak som sikrer trygg bruk og hindrer videre forfall.

Bilder



Frittstående byggverk Uthus 1

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående uthus med kort avstand til hovedhuset. Den er naturlig plassert i forhold til adkomstvei og terreng, og bruker samme innkjørsel.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Uthus er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Årsak / Konsekvens:

Garasjen er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Anbefalt tiltak:

Uthus bør rives og erstattes.

Prioriter tiltak som sikrer trygg bruk og hindrer videre forfall.

Bilder



Frittstående byggverk Uthus 2

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående uthus med kort avstand til hovedhuset.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Uthus er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Halve uthuset står på naboeiendom.

Det finnes ingen dokumentasjon på at naboen har gitt samtykke.

Årsak / Konsekvens:

Uthuss er eldre og har passert forventet levetid.

Bygningsdelen har negativ teknisk verdi, noe som tyder på omfattende slitasje eller skader.

Risiko for krav om fjerning eller flytting av bygget.

Kan føre til nabokonflikt eller juridiske tvister.

Anbefalt tiltak:

Vurder om uthus bør rives og erstattes.

Prioriter tiltak som sikrer trygg bruk og hindrer videre forfall.

Innhent skriftlig samtykke fra naboen.

Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen fikk nytt inntak og renoveret sikringsskap i 2013. Anlegget er tilpasset beregnet forbruk til lys og varme.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring foreligger.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2013	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Foreligger ikke dokumentasjon.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Informasjon fra eier.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Informasjon fra eier.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke installert i bolig.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 11.08.2025
Utskrift: 19.08.2025

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



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeår, kun inntak og sikringsskap er oppgradert.

Det er synlig varmgang i koblingsboks i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk brann og feil i anlegget.

Anlegget kan være underdimensjonert eller ha slitasje som gir fare for overbelastning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en fullstendig gjennomgang av det elektriske anlegget av autorisert elektriker.

Koblingsboksen med varmgang må utbedres umiddelbart for å hindre brannfare.

Vurder totalrehabilitering av det elektriske anlegget dersom det er av eldre dato og ikke tilfredsstiller dagens krav.

Estimert kostnad:

50 000,-

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Bygningen er i hovedsak oppført i trekonstruksjon og består av kjeller-, hoved- og loftetasje. Innvendig trapp mellom alle etasjene. Det er montert brannvarslere og røykvarslere. Rømningsveier er via hovedinngang, verandadør og vinduer i oppholdsrom.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Etter gjennomgang av sjekklisten for det branntekniske anlegget i boligen, konkluderes det med at alle relevante krav er oppfylt. Dette gir et solid grunnlag for trygghet ved brann og viser at boligen er godt tilrettelagt for både varsling, slokking og evakuering.

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

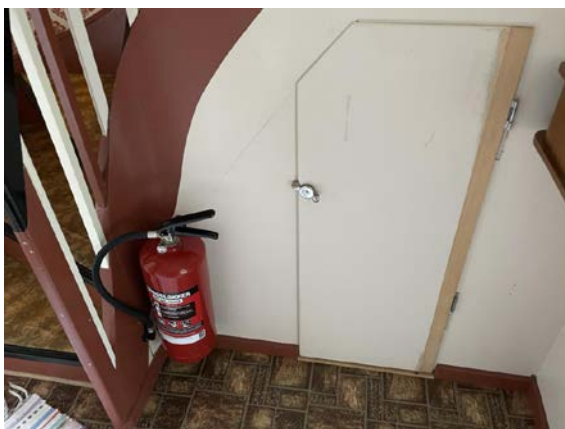
9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Teknisk beregning

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	3 541 028,-	2 134 529,-	560 000,-	846 499,-
Garasje	210 830,-	143 892,-	0,-	66 938,-
Uthus 1	0,-	0,-	0,-	0,-
Uthus 2	0,-	0,-	0,-	0,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	466 681,-			466 681,-
Sum	4 218 539,-	2 278 421,-	560 000,-	1 380 118,-

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av bygningens tekniske verdi tar vi utgangspunkt i hva det ville koste å oppføre en tilsvarende bygning i dag, basert på gjeldende lover, forskrifter og dagens byggekostnader (gjenanskaffelsesverdi). Fra denne verdien gjøres det fradrag for ulike faktorer som påvirker bygningens faktiske verdi:

Aldersfradrag: Det legges til grunn en forventet levetid på 60 år. Fradraget beregnes lineært, basert på bygningens alder, og reflekterer verdiforringelse over tid.

Slitasje: Det gjøres fradrag for normal bruksslitasje som har oppstått gjennom bygningens levetid.

Tilstandssvekkelser: Eventuelle skader, mangler eller svekkelser som påvirker bygningens tekniske tilstand, vurderes og trekkes fra.

Forskriftsmangler: Dersom bygningen ikke oppfyller dagens tekniske krav og byggeforskrifter, gjøres det fradrag for nødvendige oppgraderinger.

Gjenstående arbeider: Uferdige eller mangelfulle arbeider som må ferdigstilles, trekkes fra den tekniske verdien.

Disse fradragene gir et realistisk bilde av bygningens tekniske verdi i dagens marked, og danner grunnlaget for videre vurdering av eiendommens totale verdi.

Generelt sett er teknisk verdi på tomt i hovedsak basert på pris på råtomt, areal, parkering, trær, busker, utvendig vann- og avløpssystem samt andre faktorer som beliggenhet, størrelse, og utviklingspotensial. Imidlertid er det viktig å merke seg at tomtens alder vanligvis ikke påvirker den tekniske verdien direkte, fordi selve tomten ikke blir "eldre" på samme måte som bygninger eller maskineri gjør. Tomteverdien må ikke sammenlignes med markedsverdi på tomt.

Lovlighet

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

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Enebolig

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

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

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beliggenhet og attraktivitet

Skognesveien 460 ligger i Gibostad-området på østsiden av Senja, med nærhet til både sjø og landlige omgivelser. Området er preget av spredt boligbebyggelse, småbruk og naturskjønne omgivelser. Det er et lite stykke til barnehage, skole og nærbutikk i Gibostad sentrum, samt til hurtigbåtforbindelse og fylkesvei 86 som gir god tilgjengelighet til Finnsnes og videre til Tromsø. Beliggenheten er attraktiv for dem som ønsker en rolig tilværelse med nærhet til natur og fjord, og passer godt for både barnefamilier og eldre.

Prisnivå og utvikling

Ifølge prisstatistikk fra FINN.no og Eiendomspriser.no ligger kvadratmeterprisen for boliger i Senja kommune i 2025 på mellom 9 000 og 21 000 kr/m², avhengig av standard, beliggenhet og utsikt. For eneboliger i Gibostad-området er snittprisen noe lavere, typisk rundt 17 500–19 000 kr/m². Tomtepriser i området varierer fra 150 000 til 400 000 kr, avhengig av adkomst, størrelse og byggeforhold.

Markedstrender (2025)

Boligmarkedet i Senja kommune har vært stabilt med moderat vekst. I første kvartal 2025 steg boligprisene i Nord-Norge med ca. 2,4 %, og nye boliger har hatt en vekst på 4,5 % nasjonalt. I distriktskommuner som Senja er veksten lavere, men stabil. Prosjektet Pilot Senja, som har fått nasjonal oppmerksomhet, har bidratt til å utvikle nye boligmodeller og redusere risiko ved boligbygging i distriktene, noe som kan stimulere til økt boligbygging og etterspørsel i områder som Gibostad.

Utviklingspotensial

Skognesveien 460 ligger i et område som ikke er detaljregulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Ifølge Senja kommunes planregister må tiltak vurderes opp mot gjeldende arealformål og eventuelle dispensasjonskrav. Dette gir fleksibilitet, men også krav til grundig planlegging. Området er egnet for boligformål, og det er mulig å søke om dispensasjon for tiltak som f.eks. oppføring av ny bolig eller tilbygg.

Vurdering av investeringspotensial

Skognesveien 460 vurderes som en eiendom med godt investeringspotensial for dem som ønsker å etablere seg i et naturnært og rolig område. Med stabil prisutvikling, lav inngangspris og økende fokus på

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



distriktsutvikling, kan eiendommen gi både bruksverdi og fremtidig verdistigning. Det er også potensial for utleie, særlig til pendlere, studenter ved Senja videregående skole eller sesongarbeidere.

Områdebeskrivelse

Skognesveien 460 ligger i den nordøstlige delen av Senja, nær tettstedet Gibostad. Området er preget av landlig og maritim karakter, med spredt boligbebyggelse, småbruk og nærhet til sjøen. Eiendommen har utsikt mot Gisundet og ligger i et rolig og naturnært miljø, omgitt av skog, fjell og fjord.

Gibostad sentrum ligger kun noen få minutters kjøring unna, og tilbyr nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikk, barnehage, skole og hurtigbåtforbindelse til Harstad og Tromsø. Det er også kort vei til fylkesvei 86, som gir god forbindelse til Finnsnes og resten av Senja.

Området har gode turmuligheter, både langs kysten og i skogsterreng, og er attraktivt for dem som ønsker en fredelig tilværelse med nærhet til naturen. Det er også et område med historisk betydning, da Gibostad tidligere var et viktig handelssted og har bevart flere eldre bygninger og kulturlandskap.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Coop Marked Gibostad	2,5 km	Nærmeste butikk med dagligvarer
Gibostad skole	2,7 km	Barne- og ungdomsskole
Gibostad barnehage	2,6 km	Kommunal barnehage
Hurtigbåtkai Gibostad	3,0 km	Båtforbindelse til Harstad og Tromsø
Skog og turterreng	0,0 km	Umiddelbar tilgang til skog og turstier
Gibostad gamle handelssted	3,2 km	Historisk område med bevarte bygninger
Finnsnes sentrum	25,0 km	Regionsenter med kjøpesenter, sykehus og tjenester

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune, med planidentifikasjon 367. Dette er en kommunedelplan, som er en type overordnet arealplan. Planen har status som endelig vedtatt arealplan, og trådte i kraft 18. desember 2014.

I henhold til denne planen ligger eiendommen innenfor et LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv). Dette betyr at området primært er avsatt til landbruksformål, naturvern og friluftaktiviteter, og at bygging av boliger eller andre tiltak krever dispensasjon fra arealformålet.

Skognesveien 460

9372 Gibostad

Gnr.: 76 Bnr.: 63

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 19.08.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Rettigheter

Heftelser og rettigheter
Bestemmelse om veg (tinglyst 06.09.1949)
Dokumentnummer: 401232-4/80
Rettighetshaver: Gnr. 76, Bnr. 24

Grunndata og historikk
Eiendommen ble opprettet i 1949 som fradeling fra Gnr. 76, Bnr. 24.
Den har vært gjennom to kommunenummer-endringer:
2020: Fra Lenvik (1931) til Senja (5421)
2024: Nytt kommunenummer (5530) etter ny struktur

Viktig merknad

Eldre servitutter fra hovedbruket (76/24) kan fortsatt gjelde, men er ikke nødvendigvis overført til denne grunnboken. For full oversikt må man også sjekke grunnboken til 76/24. Dokumenter fra den manuelle grunnboken (før digitalisering) er ikke alltid synlige her, men kan ha betydning.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Skognesveien 424, 9372 Gibostad	214 m ²	11.06.2024	2 580 000,-	12 523,-	1979	3 stk
Skognesveien 700, 9372 Gibostad	112 m ²	16.09.2022	1 500 000,-	11 824,-	1910	0 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 300 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 19.08.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250163	
Selger 1 navn	
Bjørnar Albert Wiik	
Gateadresse	
Skognesveien 460	
Poststed	Postnr
GIBOSTAD	9372
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Siv-Ingrid Stenshorne	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1901250163

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eier har ikke bodd i huset siste året. Fyllmaktstaker har ikke bodd i huset siden 2015. Derfor kan ingen av oss si noe om problemer eller ikke, bortsett fra at brønnen bør etterses.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Wiik	12b6107717c861fc382422a 39ec38575700dbf11	09.09.2025 13:13:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250163

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MYRENG	Beregnet areal	3543.4
Etablert dato	06.09.1949	Historisk oppgitt areal	3546,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	76/63
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	76/63
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.02.1984			1931-76/114 (401), 76/63 (-401)
Skylddeling	06.09.1949			76/24, 76/63
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7694228.22	615018.52	0	Ja	3543.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENSHORNE SIV INGRID F140185*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1 9329 9329 MOEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skognesveien 460

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9372 GIBOSTAD	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	502 Skognes	Tettsted	
Valgkrets	5 Gibostad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191719182		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1950
2	191719166		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

3	191719174		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

1: Bygning 191719182: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.07.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1950	12.11.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skognesveien 460	H0101	76/63	142	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	24	0	24	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	51	0	51	0	0	0

2: Bygning 191719166: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	76/63	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

3: Bygning 191719174: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

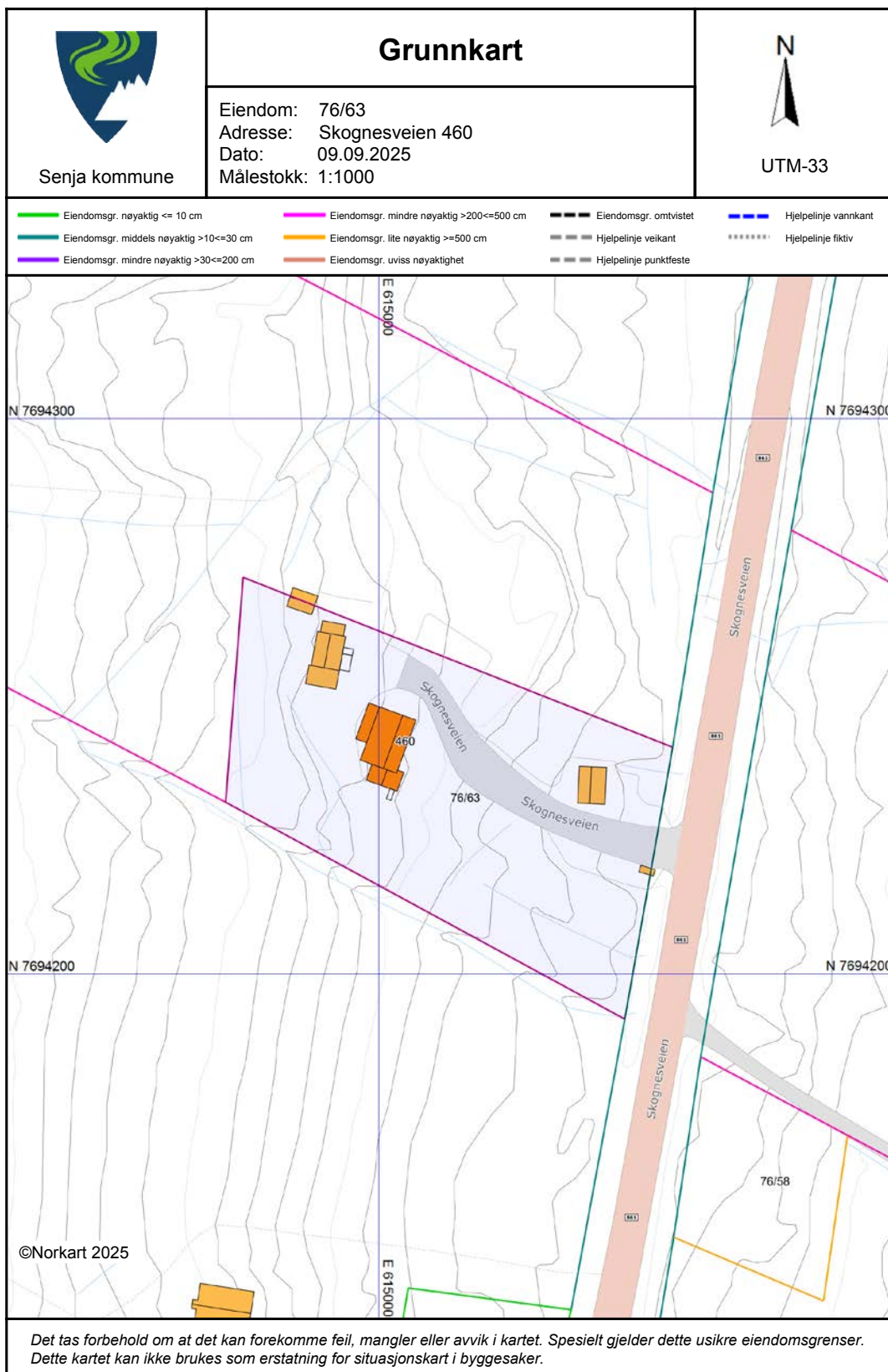
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/63	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0





Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skognesveien 460, 9372 GIBOSTAD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	367
Navn	Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/7449/PID_367_Bestemmelser_20141218.pdf

Delarealer	Delareal 3 543 m ²
	Arealbruk LNF-område,Nåværende



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 09.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	76	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skognesveien 460, 9372 GIBOSTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

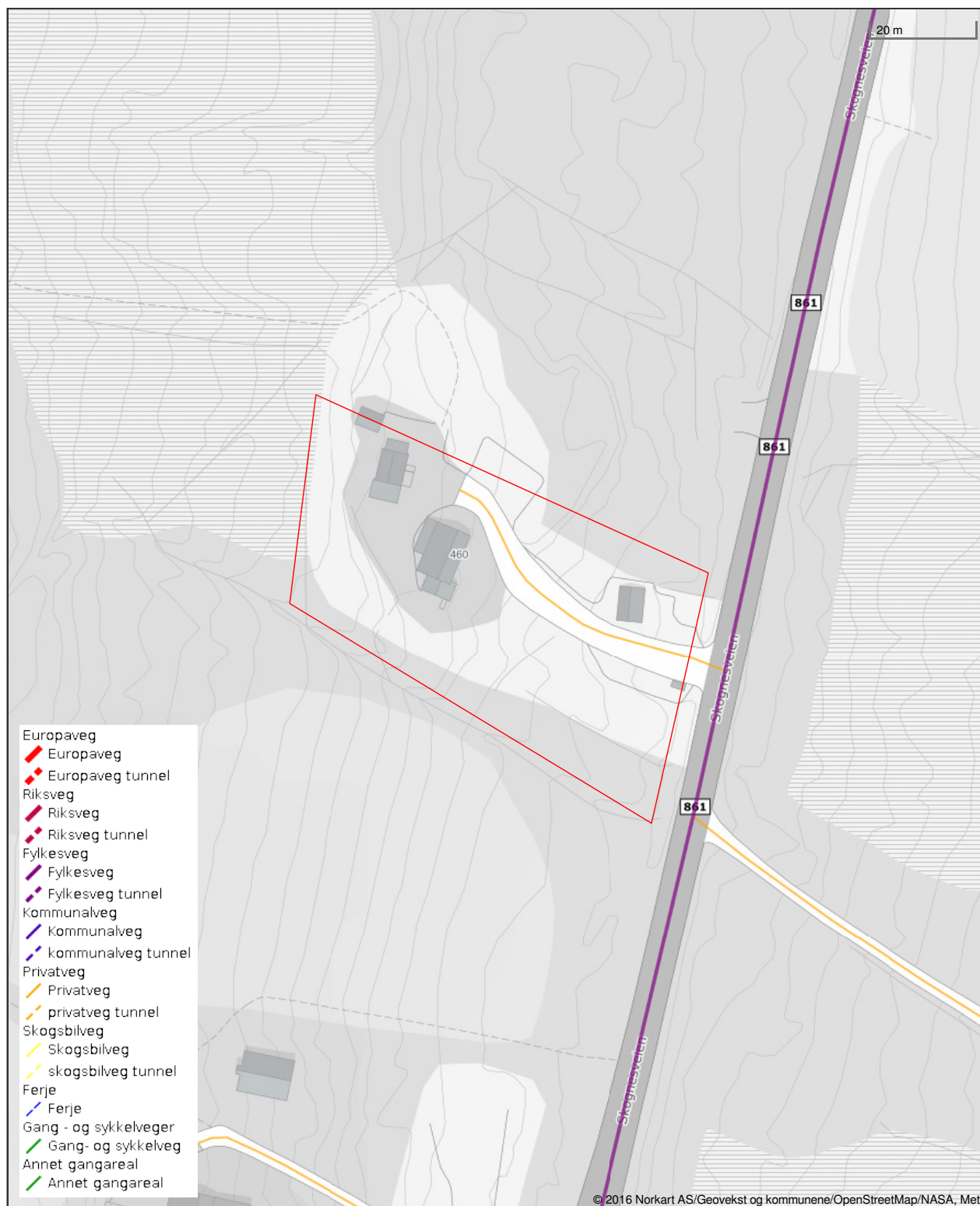
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 5530 - 76/63//



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Skognesveien 460
9372 GIBOSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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