



aktiv.

Tømmerveien 16, 9392 STONGLANDSEIDET

**Landbrukseiendom på Sør-Senja
med nydelig beliggenhet!**



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 2 350 000,-
Omkostn.: Kr 77 030,-
Total ink omk.: Kr 2 427 030,-
Selger: Jan Erik Løhre

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 224/279 kvm
Tomtstr.: 125565.5 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 29
Gnr. 216, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1901260007

Landbrukseiendom på Sør-Senja med nydelig beliggenhet!

Familiebolig med tilhørende dobbelgarasje og eldre fjøs, stor landbrukseiendom med nydelig beliggenhet på Sør-Senja. Boligen har gode sol- og lysforhold, og ligger like overfor langgrund strand/fjære. Fra eiendommen er det kort vei til nærbutikk, barnehage og barne- og ungdomsskole.

Innholdsrik bolig som blant annet inneholder flere soverom og to stuer, pent kjøkken fra 2020 med benkeplate av heltre. Det er gjort noen oppgraderinger som elektrisk arbeid innvendig og nytt kjøkken fra 2020, mens resterende av boligen er av eldre stand og oppgraderinger må påregnes. Fra stue er det utgang til stor terrasse med direkte adkomst til pent opparbeidet hage. Det er også en kjelleretasje med adkomst både fra første etasje og via egen inngangsdør, her er det rikelig med lagringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	110
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 kvm

BRA - e: 55 kvm

BRA totalt: 279 kvm

TBA: 37 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 kvm Boder.

1. etasje

BRA-i: 100 kvm Vaskerom, bad, kjøkken, 2 ganger og 2 stuer.

2. etasje

BRA-i: 74 kvm Bad, 2 ganger og 5 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

11 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjelleren har både utvendig og innvendig tilkomst. Innvendig tilkomst er gjennom luke i gulvet, ikke ordinær trapp. Etasjen benevnes som BRA-I med bakgrunn i innvendig adkomstmulighet, selv om den ikke er egnet til daglig bruk.

Altanen var snødekt på befaringstidspunktet, og arealet var derfor vanskelig å måle. Arealet er angitt omtrentlig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Taket og gulvet i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning for et nøyaktig resultat. En slik 3d Scanning vil trolig gi avvik i forhold til vårt oppgitte areal. Vår vurdering er at en endring av måleverdig areal i etasjen ikke endrer etasjens bruksmuligheter eller funksjoner og derfor ikke vil endre boligens økonomiske verdi.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

125565.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Består av de to gnr./bnr 216/28 og 216/29, med totalt fem parseller. Eiendommen med enebolig er pent opparbeidet med hage og beplantning og ligger i relativt skrånende terreng.

Eiendommen består av et samlet registrert areal på om lag 125,6 dekar, hvor hoveddelen utgjøres av utmarkspreget areal. Dokumentasjonen viser at eiendommen har 11,8 dekar fulldyrka jord, 1,8 dekar overflatedyrka jord og 1,2 dekar innmarksbeite, mens øvrige arealer består av lavbonitetsskog, uproduktiv skog, myr og åpen fastmark. Dette innebærer at eiendommen i all hovedsak har karakter av utmark med begrensede jordbruksressurser.

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet i et naturskjønt område på Sør-Senja, med gode sol- og lysforhold like ovenfor langgrunn strand/fjære. Ikke langt unna finner man Buvika som er en yndet badeplass på sommerstid, og fine turmål som Åkollen og Lonketinden. Fra eiendommen er det kort vei til nærbutikk, barnehage og barne- og ungdomsskole. Omtrent en times kjøring til Finnsnes med alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport og landbrukstakst

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, og fasaden består av liggende, malt bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med glatte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Bygningen har en grunnmur av betonghulstein. Dreneringen er av en ukjent type, og byggegrunnen er også ukjent.

Etasjeskiller er konstruert som trebjelkelag. Boligen har malte trevinduer med tolags glass, samt vinduer med enkelt glass i kjelleren. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og en enkel kjellerdør i tre.

Eiendommen har altaner med adkomst fra stue og soverom på loftet, hvor bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er i trevirke. Ved inngangspartiet er det en altan med bærende konstruksjoner og dekke i impregneret trevirke, samt en levegg i malt trevirke. Trappen ved inngangspartiet er også i impregneret trevirke, fundamentert på betongfundamenter.

Eiendommen inkluderer også en frittstående garasje fra 2017–2018. Garasjen har en tradisjonell trekonstruksjon med yttervegger av bindingsverk kledd med liggende, malt trekledning. Taket er et saltak med prefabrikkerte takstoler, tekket med metallplater, og har et undertak av diffusjonstett materiale. Bygningen har støpt gulv og en grunnmur av lecablokker.

I tillegg finnes et fjøs fra rundt 1900. Konstruksjonen består av laftet tømmer og bindingsverk, med yttervegger kledd i metallprofilerte plater over et eldre panel. Grunnmuren er av betong og naturstein. Taket er tekket med metallplater, og sperrekonstruksjonen er av eldre treverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Fasaden har tynnslett overflatebehandling.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for

uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Kaldt loft er inspisert ved befaring fra tilgjengelige områder på loftet og i knevegger. Det er ikke tilgang til alle deler av knevegger.

Det er påvist bruk av dampsperre ved loftsluke i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperran som kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i undertak, sperrer og gulvet. Det er også påvist stedvis svertesopp på undertak og gulv.

Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert.

Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i kubbing med pipe og taktro viser ca 23 og 30 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset og kondens på innvendig glass.

Vinduer er slitte som følge av ytre værpåvirkninger, og det er sprekker i treverket.

Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.

Trevirket i vinduene på kaldloftet og i kjelleren har forhøyet fuktnivå og forekomst av svertesopp.

Vinduer med enkelt glass i kjeller anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

- Utvendig - Dører

Avvik: Overflatebehandlingen på balkongdørene er tynnslett, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller oppgradering for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.

Det er registrert avvik rundt innsettingsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Det er registrert kondens på innvendig glass.

- Utvendig - Altan 1. etasje og loft

Avvik: Det er værslitt overflatebehandling.

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altanen på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Innvendige overflater har eldre materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Kjelleren har betonggulv og murvegger. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Det er observert saltutslag på vegg, samt forhøyede fuktverdier i treverk, målt til ca. 43 vektprosent.

Årsaken til saltutslagene er fukttilgang til grunnmuren, som skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

For boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

Det er registrert rissdannelser i vegg.

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er ikke etablert adkomst eller luke til krypkjelleren. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne delen av konstruksjonen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjelleren.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det anbefales justering av disse dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon.

- Innvendig - MUS

Avvik: Det er påvist mus i kjelleren.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

- Våtrom - 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er påvist bruk av dampsperre.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er påvist bruk av dampsperre.

- Våtrom - Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er påvist bruk av dampsperre.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Eier opplyser at vann frøs vinter/vår 2018. Frostpåvirkning kan medføre skader på vannledninger og tilkoblinger (sprekker, skjøtebrudd og lekkasjer)
Rørøpplagg i forbindelse med kjøkkenrenovering og ny stoppekran er utført med ufaglært arbeid

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av de innvendige avløpsledningene.
Rørøpplagg i forbindelse med kjøkkenrenovering er utført som ufaglært arbeid
Selger opplyser at kloakken frøs vinter/vår 2018.
Det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør under skyllekar på vaskerommet.
Det er ikke påvist tilfredstillende lufting av kloakkanlegget.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.
Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen vurderes som oppbrukt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Eier opplyser at vann/kloakk frøs vinter/vår 2018, og at det ved teleløsning kom vann inn i kjeller og opp gjennom sprekker i kjellergulv. Forholdet ble håndtert med å pumpe vannet ut av kjelleren. Det opplyses at tiltak/utbedring ikke er utført.

På befaringstidspunktet lå det snø mot grunnmuren, noe som begrenset inspeksjonen av terreng- og fuktsikringsforhold. Det ble derfor ikke påvist eller identifisert fuktsperre mot grunnmuren ved befaringen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert rissdannelser i grunnmuren og murpuss utvendig.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, og takoverbygget til kjelleren mangler nedløp.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er registrert knirk i gulvet i 1. etasje og på loftet.

Det er registrert åpning inn i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje som ser ut til å være fra en tidligere rørgjennomføring.

Det er observert nivåforskjell mellom tilstøtende bygningsdeler. Dette betyr at gulv eller terskel ikke ligger i samme høyde der delene møtes.

Det er målt forhøyede fuktverdier i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje.

I 1. etasje er det målt høydeforskjeller i begge stuene. Målingene viser ca. 22 mm høydeforskjell i stuen mot øst og ca. 26 mm i stuen mot vest.

På loftet er det målt høydeforskjeller på soverommet og i gangen. Målingene viser ca. 35 mm høydeforskjell på soverommet og ca. 20 mm i gangen.

- Innvendig - Pipe og ildsted vest

Avvik: Eier har opplyst at det er ilagt fyringsforbud på pipen fra brann- og feiertilsynet.

- Innvendig - Pipe og ildsted øst

Avvik: Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

Avstand fra røykrør til brennbart materiale er ikke ivaretatt i etasjeskillet. Dette øker risikoen for brannspredning ved en eventuell pipebrann, og kan medføre fyringsforbud på anlegget.

- Våtrom - 1.Etasje > Vaskerom > Generell

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

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

Sluk er plassert ved siden av skyllekaret.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemmt under klemring/sluk.

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

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak eller vindu.

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

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Generell

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

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

Sluk er plassert under dusjkabinett og under servant. Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert med fuktstyrt mekanisk vifte fra 2024. Det er ikke tilluft ved dør.

Baderomsinnredningen har fuktskader i nedkant av skapdørene.

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

- Våtrom - Loft > Bad > Generell

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

Uegnede materialer er registrert i våtsone.

Det er lite fall på gulvet.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert ved siden av toalettet. Slukristen er fuget fast til sluk, klemring og belegg er derfor ikke mulig å inspisere.

Det er ikke mulig å fastslå om belegg er klemmt under klemring.

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

Rommet varmes opp med panelovn.

Rommet er ikke ventilert og kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Beskrivelse: Hele huset ble i 1991 etterisolert utvendig. Nye vinduer og ny kledning. Nytt tilbygg med bad og vaskerom. På loftet ble vegger flyttet, ny innvendig panel. Bad oppe fikk nytt beleg, og nye sluker. Faglært arbeid av Rune Bredesen.
- Elektrisk arbeid innvendig. Gjort i 1991 av ukjent.
- Kubbing og innvendig isolering av stue mot sør (eldre del av bolig). Gjort i 1991 av Kjærulf Løhre.
- Elektrisk installasjon kjøkken i forbindelse med renovering. Nye kurser til koketopp og komfyr. Alle rør inni vegg trukket opp på nytt. Gjort i 2020 av HK Sørensen AS.
- Ny fuktstyrt vifte på bad nede. Gjort i 2024 av HK Sørensen.
- Elektrisk installasjon garasje, tilkobling jordkabel i og mellom fjøs og garasje. Gjort i 2020 av Kjell Otto Sebergsen.
- Renovering kjøkken. Gjort i 2020, ufaglært.
- Rørøpplagg i forbindelse med renovering av kjøkken, ny stoppekran inntak vann kjeller. Gjort i 2024, ufaglært.
- Vinter/vår 2018 ble ikke huset brukt. Da frøs vann og kloakk. Da telen slapp taket, rant det vann inn i kjeller. Opp fra sprekker i kjellergulv. Løste det med pumpe som holdt dette under kontroll. Ingen skade registrert.
- Stormen Ingunn rev av taket 1. februar 2024. Forsikringssak. Gjort i 2024 av Byggtema Finnsnes. Foreligger rapport fra arbeidet, Spira takst.
- Støp av gulv i garasje. Hele bygget inkludert tak. Vindsperre i vegger og tak. Innvendig arbeid ikke inkludert. Gjort i 2018 av Erhard Meier.
- Utskifting/graving kloakk fra stakepunkt ut til kum. Ny rørledning. Gjort i 2014 av Knut Olsen Entreprenør.
- Fyringsforbud pipeløp mot sør.

Innhold

Første etasje er innredet med gang, vaskerom, bad, kjøkken, gang og to stuer. Loftsetasje med gang, bad og fem soverom. Kjelleretasje med boder.

På eiendommen står det også en dobbelgarasje og ett fjøs.

Standard

Stor og innholdsrik familiebolig med tilhørende dobbelgarasje og eldre fjøs. Boligen er opprinnelig fra 1963 og ble i 1991 etterisolert med ny kledning og nye vinduer. Samme året ble boligen også utvidet med tilbygg med bad og vaskerom. Taket ble lagt nytt i 2024 som en forsikringssak. Det er gjort noen oppgraderinger som elektrisk arbeid innvendig og nytt kjøkken fra 2020, mens resterende av boligen er av eldre stand og

oppgraderinger må påregnes. Første etasje inneholder blant annet to stuer, en stue med tilknytning til kjøkken samt en hovedstue med adkomst fra gang. Stuen er adskilt med vegg og deler boligen naturlig inn i ulike soner, fra hovedstuen er det utgang til stor terrasse med direkte adkomst til opparbeidet terreng. Loftsetasjen inneholder flere soverom samt et bad. Det er også en kjelleretasje med adkomst både fra første etasje og via egen inngangsdør, her er det rikelig med lagringsplass.

Kjøkkenet er fra 2020 og har innredning med profilerte fronter, benkeplaten er av heltre. I innredningen er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med komfyrvakt. Ventilering via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i første etasje har tapet på veggene, flis på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Rommet har oppvarming via varmekabler i gulvet, og ventileres via fuktstyrt mekanisk vifte fra 2024. Badet på loftet har tapet på veggene, gulvbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med toalett, baderomsinnredning med servant samt dusj på vegg. Panelovn som varmekilde i rommet, det mangler ventilering. Begge våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Også fryseboks i kjeller medfølger. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Kjøleskap og mikrobølgeovn på vaskerom medfølger ikke salget, og fjernes før overtakelse.

Parkering

Parkering i garasje samt på egen grunn.

Diverse

Naboeiendommen har sin garasje plassert litt over tomtegrensen, dette vil den også gjøre etter overtakelsen.

Eiendommen er medlem av Stonglandet grunneierlag med tilhørende jaktrettigheter for elg og småvilt. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter for grunneierlaget. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via varmepumpe og vedfyring i stue, varmekabler på bad i første etasje. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 350 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 58.750,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 16 125 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og slam.

Formuesverdi

Kr 209 960 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 29 i Senja kommune. Gårdsnummer 216, bruksnummer 28 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/216/29:

07.01.1972 - Dokumentnr: 69 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2017 - Dokumentnr: 654536 - Jordskifte
Vedtekter for Stonglandet grunneierlag
16-086270REN-JTRM Valvaag nordre
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2017 - Dokumentnr: 654536 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
16-086270REN-JTRM Valvaag nordre
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1944 - Dokumentnr: 1008 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:216 Bnr:9

03.10.1985 - Dokumentnr: 6985 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5530 Gnr:216 Bnr:137

01.01.2020 - Dokumentnr: 1729685 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1927 Gnr:16 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 909413 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:216 Bnr:29

01.12.1944 - Dokumentnr: 1008 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:216 Bnr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes flere forholdsvis like, utdaterte tegninger mottatt fra Senja Kommune, ingen av tegningene er like. Det er heller ingen tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er usikkert hvilke av endringene som er søknadspliktige, men det som er klart er at fasadeendringer er søknadspliktige. Øvrige endringer kan være søknadspliktige, men siden det er uklart hva som er godkjent er det ikke mulig å ta stilling til dette med nåværende dokumentasjon tilgjengelig.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler har mottatt midlertidig brukstillatelse på endring av bygg datert 18.05.1990.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat septik.

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. 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.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen. Men ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens §11.

Driveplikt

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter §8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova §12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Idag høstes eiendommens dyrkbare mark av nærliggende gårdsbruk.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 22.470,-. Totalt kr. 82.370,-. 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

17.03.2026











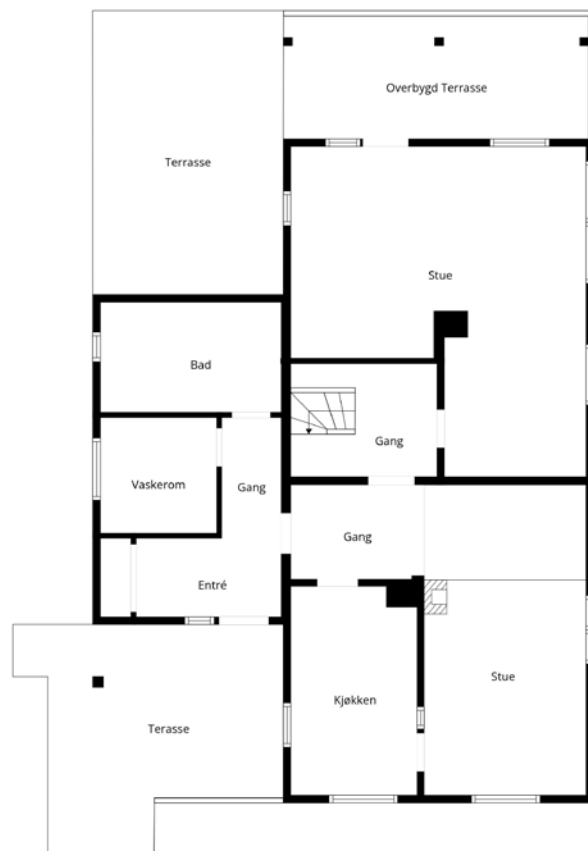






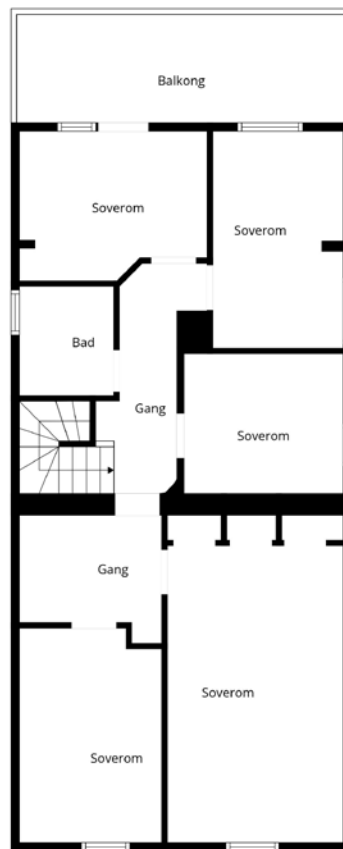






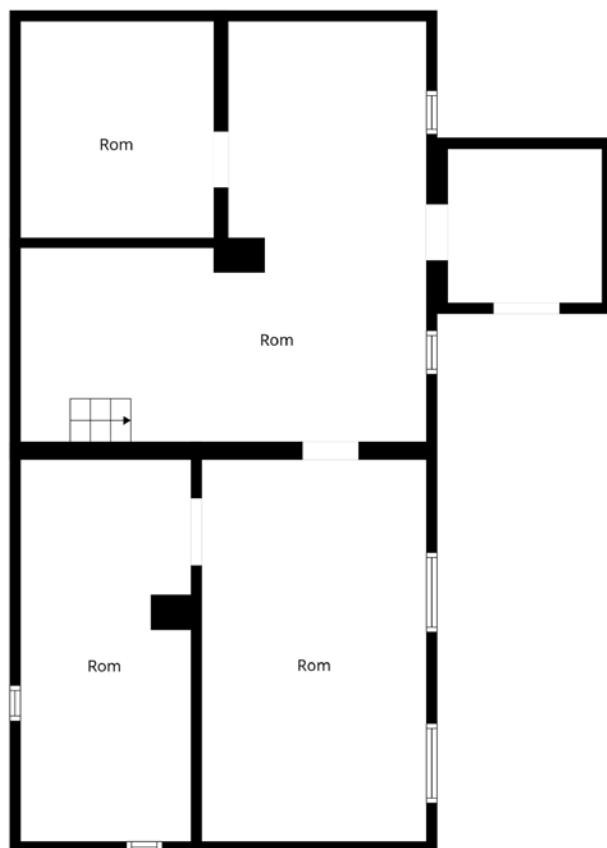
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tømmerveien 16, 9392 STONGLANDSEIDET



SENJA kommune



gnr. 216, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2064

Eiendomsverdi ref nr: IG2127

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Medansvarlig

Fredrik Tollefsen

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

Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en frittliggende enebolig. De opprinnelige byggegodkjente tegningene viser at dette er en to-mannsbolig, vi ser ikke tegn til at boligen på noen tidspunkt har vært bygget etter disse tegningene. Vi anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen har en generell alder og byggeteknisk utførelse som medfører økt risiko for fukt- og slitasjerelaterte forhold. Det er registrert flere konstruksjonsmessige utfordringer, særlig knyttet til kjeller, veggkonstruksjon og takkonstruksjon, der fuktpåvirkning, mangelfull ventilasjon og eldre utførelse gir risiko for skadeutvikling over tid. Det er også påvist skjevheter i etasjeskiller og forhøyede fuktverdier i konstruksjoner som bør følges opp.

Flere våtrom er av eldre dato og mangler dagens krav til tetthet og konstruksjonsoppbygging. Disse vurderes som ikke egnet for normal bruk og bør oppgraderes før daglig belastning for å redusere risiko for lekkasjer og fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.

Utvendige bygningsdeler som kledning, vinduer, dører og altaner har tydelig slitasje, samt konstruksjonsløsninger som avviker fra dagens krav til lufting og fukthåndtering. Det foreligger også forhøyet risiko for fukt i vegger og loftskonstruksjon, og det er registrert stedvis svertesopp og fuktmerker.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmepumpe og varmtvannstank har betydelig alder og/eller avvik etter ufraglært arbeid. Dette medfører risiko for lekkasje, driftsproblemer og redusert funksjon.

Det er påvist forhold som påvirker helse og sikkerhet, blant annet mangelfulle rømningsveier, lave eller manglende rekkverk, fravær av brannslukkeutstyr og brannvarsling i kjeller, samt at eiendommen ligger i et område med flom- og skredrisiko. Det er også registrert mus i kjeller, som kan gi både helsemessige og bygningsmessige konsekvenser.

Prioriterte tiltak

Basert på de beskrevne konsekvensene bør tiltak som reduserer risiko for fukt-, råte- og vannskader prioriteres først. Dette gjelder særlig, i uprioritert rekkefølge:

- Forhold knyttet til rom under terreng, drenering, fukt i kjeller og etasjeskiller, samt fuktpåvirkning i takkonstruksjon og vegger.
- Ventilasjonsforhold i vegger og takkonstruksjon, inkludert mangelfull lufting og risiko for kondens i kaldt loft.
- Våtrommenes manglende fuktsikring, utette rørføringer, manglende fall og slukløsninger, som samlet gir høy risiko for lekkasjer og skader.
- Sikkerhetsrelaterte forhold og tekniske installasjoner, som brannforhold, rømningsveier, ufraglært arbeid på rør, gamle tekniske installasjoner og manglende ventilasjonskomponenter.

Deretter bør mer vedlikeholdspregete og estetiske forhold prioriteres.

Forklaring av teknisk verdi og fradrag

Teknisk verdi er et beregnet uttrykk for hva det i dag ville koste å oppføre en tilsvarende bygning som ny, redusert for bygningens faktiske tilstand. Fradraget i den tekniske verdien omfatter blant annet alder, normal slitasje, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskrifter. Det er viktig å understreke at teknisk verdi ikke er det samme som markedsverdi. Markedsverdien påvirkes av beliggenhet, etterspørsel, standard, planløsning og en rekke andre forhold som ikke inngår i beregningen av teknisk verdi.

Frdraget som er benyttet er et forsiktig og overordnet estimat for hva det teoretisk kan koste å sette bygningen i stand etter dagens krav og forskrifter. Dette betyr ikke at alle disse tiltakene er nødvendige eller må gjennomføres. Mange bygninger fungerer godt i lang tid selv om de ikke oppfyller dagens nybyggkrav.

Om kostnadsestimater i rapporten

Kostnadsestimater knyttet til alvorlige avvik er kun ment å dekke tiltak som er nødvendige for å lukke de forholdene som etter gjeldende standard gir grunnlag for alvorlig avvik. Slike tiltak vil ikke nødvendigvis føre til at bygningsdelen får standard eller kvalitet tilsvarende ny, men har som formål å redusere risiko, sikre funksjon og forhindre videre skadeutvikling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

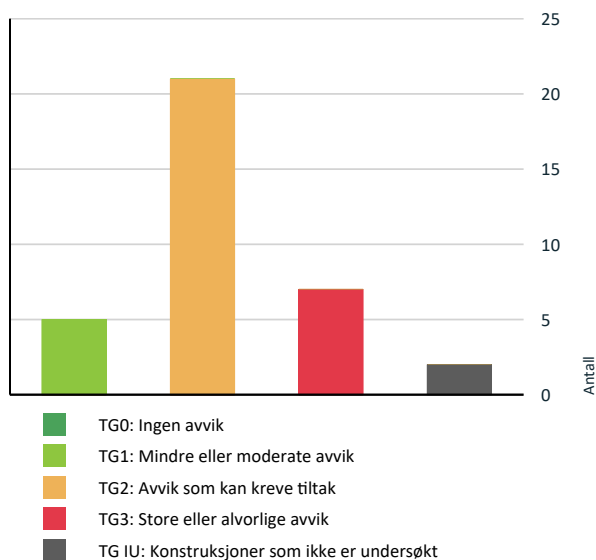
Det finnes flere forholdsvis like, utaderte tegninger mottatt fra Senja Kommune, ingen av tegningene er like. Det er heller ingen tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er usikkert hvilke av endringene som er søknadspliktige, men det som er helt klart er at fasadeendringer er søknadspliktige. Øvrige endringer kan være søknadspliktige, men siden det er uklart hva som er godkjent er det ikke mulig å ta stilling til dette med nåværende dokumentasjon tilgjengelig.

Naboeiendommen har garasjen plassert over tomtegrensen.

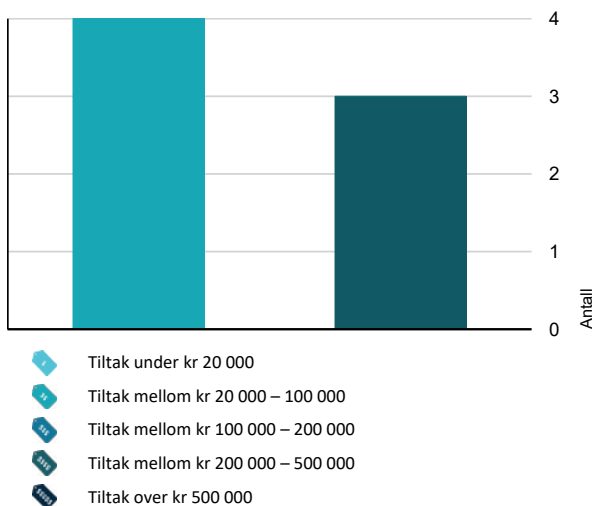
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Jan Erik Løhre å utarbeide en tilstandsrapport for bolig og landbrukstakst over Tømmerveien 16, 9392 Stonglandseidet. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har skrevet rapporten.

BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon. Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS 3600. Parallelt med denne tilstandsrapporten utarbeider BRATAKST landbrukstakst over eiendommen.

Landbrukstaksten vil vise de økonomiske forholdene, herunder markedsverdi for eiendommen og teknisk verdi for bygninger. Ved ulikheter i informasjonen om bygninger for helårs beboelse skal opplysninger i tilstandsrapporten vektlegges.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, sol og -15° på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, og takoverbygget til kjelleren mangler nedløp.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i 1. etasje og på loftet.

Det er registrert åpning inn i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje som ser ut til å være fra en tidligere rørgjennomføring.

Det er observert nivåforskjell mellom tilstøtende bygningsdeler. Dette betyr at gulv eller terskel ikke ligger i samme høyde der delene møtes.

Det er målt forhøyede fuktverdier i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje.

I 1. etasje er det målt høydeforskjeller i begge stuene. Målingene viser ca. 22 mm høydeforskjell i stuen mot øst og ca. 26 mm i stuen mot vest.

På loftet er det målt høydeforskjeller på soverommet og i gangen. Målingene viser ca. 35 mm høydeforskjell på soverommet og ca. 20 mm i gangen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted vest

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier har opplyst at det er ilagt fyringsforbud på pipen fra brann- og feiertilsynet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted øst

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

Avstand fra røykrør til brennbart materiale er ikke ivarettatt i etasjeskillet. Dette øker risikoen for brannspredning ved en eventuell pipebrann, og kan medføre fyringsforbud på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

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

Sluk er plassert ved siden av skyllekaret. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemte under klemring/sluk.

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

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflopping av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak eller vindu.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

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

Sluk er plassert under dusjkabinett og under servant. Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert med fuktstyrt mekanisk vifte fra 2024. Det er ikke tilluft ved dør.

Baderomsinnredningen har fuktskader i nedkant av skapdørene.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Loft > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

Uegnede materialer er registrert i våtsone.

Det er lite fall på gulvet.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert ved siden av toalettet. Slukristen er fuget fast til sluk, klemring og belegg er derfor ikke mulig å inspisere. Det er ikke mulig å fastslå om belegg er klemt under klemring.

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

Rommet varmes opp med panelovn.

Rommet er ikke ventilert og kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon Inngangsparti

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Fasaden har tynnslett overflatebehandling.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørring ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørring av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert ved befaring fra tilgjengelige områder på loftet og i knevegger. Det er ikke tilgang til alle deler av knevegger.

Det er påvist bruk av dampspærre ved loftsuke i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampspærre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i undertak, sperrer og gulvet. Det er også påvist stedvis svertesopp på undertak og gulv.

Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i kubbing med pipe og taktro viser ca 23 og 30 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er registrert avvik rundt innsettsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset og kondens på innvendig glass.

Vinduer er slitte som følge av ytre værpåvirkninger, og det er sprekker i treverket.

Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.

Trevirket i vinduene på kaldloftet og i kjelleren har forhøyet fuktnivå og forekomst av svertesopp.

Vinduer med enkelt glass i kjeller anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatebehandlingen på balkongdørene er tynnslitt, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller oppgradering for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.

Det er registrert avvik rundt innsettsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Det er registrert kondens på innvendig glass.



Utvendig > Altan 1. etasje og loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er værslitt overflatebehandling.

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altanen på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendige overflater har eldre materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjelleren har betonggulv og murvegger. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Det er observert saltutslag på vegg, samt forhøyede fuktverdier i treverk, målt til ca. 43 vektprosent. Årsaken til saltutslagene er fukttilgang til grunnmuren, som skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

For boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

Det er registrert rissdannelser i vegg.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert adkomst eller luke til krypkjelleren. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne delen av konstruksjonen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjelleren.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det anbefales justering av disse dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Innvendig > MUS

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mus i kjelleren.
Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

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

Eier opplyser at vann frøs vinter/vår 2018. Frostpåvirkning kan medføre skader på vannledninger og tilkoblinger (sprekker, skjøtebrudd og lekkasjer)

Røropplegg i forbindelse med kjøkkenrenovering og ny stoppekran er utført med ufaglært arbeid

Eier opplyser at vann/kloakk frøs vinter/vår 2018, og at det ved teleløsning kom vann inn i kjeller og opp gjennom sprekker i kjellergulv. Forholdet ble håndtert med å pumpe vannet ut av kjelleren. Det opplyses at tiltak/utbedring ikke er utført.

På befaringstidspunktet lå det snø mot grunnmuren, noe som begrenset inspeksjonen av terreng- og fuktsikringsforhold. Det ble derfor ikke påvist eller identifisert fuktsperre mot grunnmuren ved befaringen.

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

Det er avvik:

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

Røropplegg i forbindelse med kjøkkenrenovering er utført som ufaglært arbeid

Selger opplyser at kloakken frøs vinter/vår 2018.

Det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør under skyllekar på vaskerommet.

Det er ikke påvist tilfredstillende lufting av kloakkanlegget.

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

Det er avvik:

Det er registrert rissdannelser i grunnmuren og murpuss utvendig.

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

Det er avvik:

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

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen vurderes som oppbrukt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

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

Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik i rømningsveier fra soverom på loft. Vindu er vanskelig å åpne og lukke.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav, og åpninger i rekkverk på altanene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er heller ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på de innvendige terappeløpene, og det er ikke montert rekkverk på trappen til kjeller og deler av trappen i 1. etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Jeg har ikke lokalisert brannslukkeutstyr som er iht gjeldende forskrift. Det er ikke brannvarsling i kjeller.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Det foreligger ingen dokumenterte opplysninger om boligens byggeår.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Arbeider

Se egenerklæring for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glatte metallplater. Taktekkingen er inspisert ved bruk av drone. Eier opplyser at stormen Ingunn rev av taket 1. februar 2024, og at dette var en forsikringssak der taket ble byttet.

Taket var delvis snødekt på befaringdagen, og det var derfor ikke mulig å utføre en helhetlig inspeksjon. Taktekking, beslag og gjennomføringer kunne dermed ikke kontrolleres i tilstrekkelig grad.

Det anbefales kontroll når takflaten er snøfri for å avdekke eventuelle skader eller avvik.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

1 TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng, og takoverbygget til kjelleren mangler nedløp.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløp som avsluttes med utkaster over terreng og manglende nedløp fra takoverbygget kan føre til økt vannbelastning på terreng, drenering og veggkonstruksjon. Det anbefales å etablere kontrollert bortledning av takvann for å redusere fuktbelastning på bygningen.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det må monteres snøfangere der mennesker og dyr kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på utkaster som er avsluttet over terreng.



Takrennen mangler nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende, malt bordkledning.

Eier opplyser at huset ble etterisolert utvendig i 1991 der kledning og vinduer ble byttet. Det ble oppført et nytt tilbygg med bad og vaskerom. På loftet ble vegger flyttet og ny innvendig panel montert. Badet i andre etasje fikk nytt belegg og nye sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Fasaden har tynnslett overflatebehandling.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørring ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørring av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Overflatebehandlingen bør fornyes for å beskytte treverket mot vær og fukt.

Musebånd bør monteres for å hindre at mus og gnagere får tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte konstruksjonsdeler.

Konsekvensen av feilmontering av kledningen er økt risiko for fuktrelaterte skader som kondens, muggvekst og råte i både den gamle kledningen og underliggende trekonstruksjoner som stendere og svill. Et mellomklima gir høyere relativ luftfuktighet i perioder, og fordi sjiktet ikke ventileres, vil fukt ha begrenset mulighet til å tørke ut.

Over tid kan dette bidra til svekkelse av treverk, misfarging, lukt og i verste fall bærende skader. Dersom skader oppstår, vil disse ofte være skjulte og oppdages sent, noe som øker omfang og kostnad ved utbedring. Situasjonen kan også påvirke inneklima negativt dersom mikrobiell aktivitet utvikler seg i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Eksempel på maglende musesperre.



Eksempel på liten avstand mellom kledning og terreng.



Tynslitt overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldt loft er inspisert ved befarings fra tilgjengelige områder på loftet og i knevegger. Det er ikke tilgang til alle deler av knevegger.

Det er påvist bruk av dampsperre ved lofts Luke i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampsperran som kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i undertak, sperrer og gulvet. Det er også påvist stedvis svertesopp på undertak og gulv.

Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i kubbing med pipe og taktro viser ca 23 og 30 vektprosent. Disse verdiene er skadelige for trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.

Fuktmerker, svertesopp og målte fuktverdier opp mot 30 vektprosent kan føre til råteskader og svekket bæreevne i takkonstruksjonen. Det må gjennomføres videre undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fukt. Det må iverksettes tiltak for å redusere fuktbelastningen og sikre konstruksjonen.

Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondens på kaldloftet. Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling ved pipe.



Fuktmåling i undertak.



Det er påvist rim på underteaket.

TG IU Takkonstruksjon Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjenbygget takkonstruksjon gjør at skjulte feil ikke kan avdekkes uten ingrep. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass og trevinduer med enkelt glass i kjeller. Eier opplyser at huset ble etterisolert utvendig i 1991, med nye vinduer i 1. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er registrert avvik rundt innsettsdetaljer der omramminger går helt ned i beslaget utvendig.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset og kondens på innvendig glass.

Vinduer er slitte som følge av ytre værpåvirkninger, og det er sprekker i trevirket.

Pakningene mellom vindu og karm er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.

Trevirket i vinduene på kaldloftet og i kjelleren har forhøyet fuktnivå og forekomst av svertesopp.

Vinduer med enkelt glass i kjeller anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.

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

Kondensproblematikk på glassflatene kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Det anbefales å vurdere tiltak som bedre ventilasjon og nødvendig vedlikehold.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres, og flate pakninger mellom vindu og karm bør skiftes ut for å opprettholde tetthet, isolasjonsevne og unngå trekk.

Flate/aldrede pakninger bør skiftes for å bedre tetthet og komfort, samt redusere trekk og risiko for kondensproblemer som kan gi fuktbelastning på karm og innvendige overflater.

Forhøyet fuktnivå i treverket i vinduene på kaldloftet og i kjelleren øker risikoen for råte, og bør følges opp med nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade.

Det må regnes med løpende vedlikehold og gradvis utskifting av vinduer i kjelleren som følge av alder og slitasje. Det anbefales at vinduer med begrenset isolasjonsevne vurderes skiftet fremfor kun vedlikehold.



Eksempel på værslitte lister utvendig og kondensering på innvendige glassflater.



Eksempel på værslitt overflatebehandling og omramming som støter mot beslaget.



Fuktmåling i vindu kaldloft.



Eksempel på kondensering på innvendig vindusglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatebehandlingen på balkongdørene er tynnslett, noe som kan medføre behov for vedlikehold eller oppgradering for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.

Det er registrert avvik rundt innsettsdetaljer der omrammingen går helt ned i beslaget utvendig.

Det er registrert kondens på innvendig glass.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandlingen på balkongdørene bør fornyes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåkjenninger, manglende vedlikehold kan føre til råte og redusert levetid på dørene.

Avvik rundt innsetningsdetaljer og omramminger som går helt ned i beslaget utvendig bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å redusere kondens på innvendig glass, da vedvarende kondens kan føre til fuktskader og muggdannelse.



Eksempel på omramming som støter mot vannbrettbeslag.



Dør til altanen på loftet.



Kondensering på innvendig glass.

! TG 1 Altan inngangsparti

Beskrivelse

Altan ved inngangsparti. Bærende konstruksjoner og dekke er utført med impregneret trevirke. Levegg er av malt trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn. Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altanen på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet. Det bør foretas en ny inspeksjon av altanen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

! TG 2 Altan 1. etasje og loft

Beskrivelse

Altaner med adkomst fra stue og soverom på loftet. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i trevirke. Fundamenteringen er ikke verifisert på grunn av snødekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er værslitt overflatebehandling.

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altanen på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres ny overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre slitasje og forringelse.

Det bør foretas en ny inspeksjon av terrassen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.



Oversiktsbilde altaner.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjon ved inngangsparti. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved trappekonstruksjonen på grunn av snø, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader eller avvik.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av parkett, furu og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innwendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innwendige overflater har eldre materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater har bruksslitasje og utidsmessige materialer/farger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet i 1. etasje og på loftet.

Det er registrert åpning inn i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje som ser ut til å være fra en tidligere rørgjennomføring.

Det er observert nivåforskjell mellom tilstøtende bygningsdeler. Dette betyr at gulv eller terskel ikke ligger i samme høyde der delene møtes.

Det er målt forhøyede fuktverdier i etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje.

I 1. etasje er det målt høydeforskjeller i begge stuen. Målingene viser ca. 22 mm høydeforskjell i stuen mot øst og ca. 26 mm i stuen mot vest.

På loftet er det målt høydeforskjeller på soverommet og i gangen. Målingene viser ca. 35 mm høydeforskjell på soverommet og ca. 20 mm i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv og nivåforskjeller vil redusere bokomforten.

Åpningen kan være en transportvei for fuktig luft fra kjelleren. Det anbefales tette/utbedre og kontrollere for eventuelle fuktrelaterte skader.

Forhøyet fukt i etasjeskillet kan medføre redusert levetid på materialer, samt økt risiko for lukt, muggvekst og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang (for eksempel kontroll av ventilasjon/klima i kjeller, fuktkilder og tilstand i etasjeskillet), og vurdere nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Det vil ikke være mulig å gi et kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser, som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjonene. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i etasjeskillet mot kjelleren.



Åpning i etasjeskillet.

Pipe og ildsted vest

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe og er ikke tilknyttet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har opplyst at det er ilagt fyringsforbud på pipen fra brann- og feiertilsynet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Pipe mot vest har fyringsforbud.

Pipe og ildsted øst

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet ildsted i stue. Boligen har vedovn og sotluken er plassert i kjelleren. I tilsynsrapport fra Senja brann og redning datert 17.02.2026 er det påvist avvik på fyringsanlegget. Det er gitt krav om tilbakemelding/fremdriftsplan innen 24.03.2026, og ildstedet skal ikke brukes før nødvendige utbedringer er gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

Avstand fra røykrør til brennbart materiale er ikke ivaretatt i etasjeskillet. Dette øker risikoen for brannspredning ved en eventuell pipebrann, og kan medføre fyringsforbud på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet ildfast stein i ovnen bør skiftes ut for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skade.

Avstanden fra røykrør til brennbart materiale må utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell pipebrann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skadet stein i vedovnen.



Avstand til brennbart materiale er ikke ivaretatt.



Sotluken lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleren har betonggulv og murvegger. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Det er observert saltutslag på vegg, samt forhøyede fuktverdier i treverk, målt til ca. 43 vektprosent. Årsaken til saltutslagene er fukttilgang til grunnmuren, som skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

For boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

Det er registrert rissdannelser i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag på grunnmur indikerer fukttilgang, og det bør vurderes tiltak for å redusere fukttinntrengning.

Målt fukttinnhold i treverk på ca. 43 vektprosent tilsier at treverket er over fibermetningspunktet, noe som gir økt risiko for mugg- og råteskader ved vedvarende fuktpåvirkning. Det bør gjøres tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjelleren for å unngå videre skadeutvikling og negativ påvirkning på både bygningskonstruksjonen og innneklimaet. Vi anbefaler at det er minst mulig organisk materiale i etasjen og mest mulig åpen betong og murflater. Permanent styrt avfukting vil være med på å bedre klimaet i etasjen. Forholdet må sees i sammenheng med etasjeskiller og vindu.

Rissdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekken øker i omfang eller endrer karakter.



Saltutslag.



Riss i vegg.



Fuktmåling.

1 TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilbygget ved inngangspartiet har krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke etablert adkomst eller luke til krypkjelleren. Det har derfor ikke vært mulig å inspisere denne delen av konstruksjonen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden krypkjelleren under tilbygget ved inngangspartiet ikke var tilgjengelig for inspeksjon, kan skjulte forhold som fukt, mugg-/råteskader, skadedyr og skader i bjelkelagskonstruksjonen ikke utelukkes. Det anbefales å etablere inspeksjonsadkomst (luke) og gjennomføre kontroll for å avdekke eventuelle skader og avvik.



Krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres eller skiftes ut for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet mellom boligrom.

Dagens løsning med bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskaade, samt redusert bocomfort.



Trapp til loft.



Trapp til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører som er både profilerte og slette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking. Det anbefales justering av disse dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og hindre unødvendig slitasje på dørblad og karm. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasjeskader.

! TG 2 MUS

Beskrivelse

Det er funnet spor etter mus/gnagere

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mus i kjelleren.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.



Eksempel på mus.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i 1. etasje har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

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

Sluk er plassert ved siden av skyllekaret.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemte under klemring/sluk.

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

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er kun ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i tak eller vindu.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Utett gjennomføring i vegg.



Utett rørgjennomføring.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av dampsperre i våtrom kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har tapet på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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

Sluk er plassert under dusjkabinett og under servant. Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert med fuktstyrt mekanisk vifte fra 2024. Det er ikke tilluft ved dør.

Baderomsinnredningen har fuktskader i nedkant av skapdørene.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

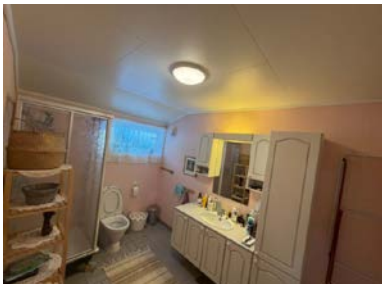
Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under servant.



Utett rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Plasseringen er ikke optimal for fuktmåling, men ble valgt fordi tilstøtende konstruksjoner begrenser alternative målepunkter, og dette ble vurdert som mest egnet tilgjengelig sted for kontroll.

Årstall: 2026

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av dampsperre i våtrom kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.



Fuktmåling.

LOFT > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet på loftet har tapet på vegg, gulvbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, baderomsinnredning med servant og dusj på vegg.

Årstall: 1991

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Veggene har tapet.

Uegnede materialer er registrert i våtsone.

Det er lite fall på gulvet.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert ved siden av toalettet. Slukristen er fuget fast til sluk, klemring og belegg er derfor ikke mulig å inspisere. Det er ikke mulig å fastslå om belegg er klemt under klemring.

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

Rommet varmes opp med panelovn.

Rommet er ikke ventilert og kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Det er risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde,



Slukristen er fuget fast i gulvbelegget.



Utett gjennomføring i vegg.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist bruk av dampsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruk av dampsperre i våtrom kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for mugg- og råteskader over tid.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med komfyrvakt. Kjøkkenet er fra 2020 og er utført som egeninnsats.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



Oversiktsbilde kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er etablert plastrør til kjøkkenet i forbindelse med oppussing. Ny stoppekran ble installert i 2024, og stoppekranen er plassert i kjelleren. Arbeidet er utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Eier opplyser at vann frøs vinter/vår 2018. Frostpåvirkning kan medføre skader på vannledninger og tilkoblinger (sprekker, skjøtebrudd og lekkasjer)

Rørøpplagg i forbindelse med kjøkkenrenovering og ny stoppekran er utført med ufaglært arbeid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene, noe som medfører økt risiko for plutselige lekkasjer.

Frost kan medføre skader på vannledninger, som sprekker, deformasjoner eller forskyvninger som kan føre til lekkasjer.

Ufaglært arbeid på rørøpplagg gir økt risiko for lekkasje og følgeskader som fukt i konstruksjoner, med mugg og råte som konsekvens.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast som er koblet til eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Røropplegg i forbindelse med kjøkkenrenovering er utført som ufaglært arbeid

Selger opplyser at kloakken frøs vinter/vår 2018.

Det er registrert drypplekkasje fra avløpsrør under skyllekar på vaskerommet.

Det er ikke påvist tilfredstillende lufting av kloakkanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ufaglært arbeid på røropplegg gir økt risiko for lekkasje og følgeskader som fukt i konstruksjoner med mugg og råte som konsekvens.

Frost kan medføre skader på avløpsrør og sammenføyninger, som sprekker, deformasjoner eller forskyvninger som kan føre til lekkasjer. Det anbefales gjennomgang av fagkyndig av avløpsanlegget.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Manglende sikring av ventilgjennomføringer kan medføre inntrengning av vann ved regnvær og adgang for gnagere, med risiko for fukt- og materialskader. Montering av netting og kappe anbefales.



Det mangler kappe og netting på ventilgjennomføring i vegg.

! TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1.etasje.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen vurderes som oppbrukt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at varmepumpen kontrolleres og vedlikeholdes av fagperson, da manglende service og høy alder øker risikoen for driftsstans, redusert effektivitet og behov for kostbare reparasjoner.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvensen er økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er etablert et sikringsskap som er plassert på loft og i kjeller og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Byggeår

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbrenner, og annet punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Erfaringsmessig vil det være avvik som krever tiltak på elektriske anlegg av denne alderen. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

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



Oversiktsbilde Kjeller.



Oversiktsbilde loft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at vann/kloakk frøs vinter/vår 2018, og at det ved teleløsning kom vann inn i kjeller og opp gjennom sprekker i kjellergulv. Forholdet ble håndtert med å pumpe vannet ut av kjelleren. Det opplyses at tiltak/utbedring ikke er utført.

På befaringstidspunktet lå det snø mot grunnmuren, noe som begrenset inspeksjonen av terreng- og fuksikringsforhold. Det ble derfor ikke påvist eller identifisert fuktsperre mot grunnmuren ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidligere vanninntrengning via gulv/sprekker kan indikere fuktbelastning fra grunnen og risiko for gjentakelse ved ugunstige forhold; det anbefales å kartlegge årsak og omfang og vurdere nødvendige tiltak for å redusere risiko for gjentakelse.

Manglende mulighet for inspeksjon av drenering og fuksikring medfører usikkerhet om utførelse og tilstanden. Det anbefales å gjennomføre ny inspeksjon når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller mangler, da utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rissdannelser i grunnmuren og murpuss utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissdannelser kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan medføre økt risiko for videre utvikling av sprekker. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere nærmere undersøkelser og utbedring dersom sprekken øker i omfang eller endrer karakter.

Riss i pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner.



Riss i grunnmuren.



Riss i murpuss.

1 TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot boligen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsveier fra soverom på loft. Vindu er vanskelig å åpne og lukke.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav, og åpninger i rekkverk på altanene er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er heller ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på de innvendige trappeløpene, og det er ikke montert rekkverk på trappen til kjeller og deler av trappen i 1. etasje. Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Jeg har ikke lokalisert brannslukkeutstyr som er iht gjeldende forskrift. Det er ikke brannvarsling i kjeller.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rømningsveier fra soverom på loft må utbedres slik at vinduene enkelt kan åpnes og lukkes, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Rekkverk på altanene bør forhøyes og åpninger reduseres i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risiko for fallulykker. Rekkverk må også monteres på utvendige trapper.

Håndløper må monteres på innvendige trappeløp, og rekkverk må etableres på trappen til kjeller og i 1. etasje, med høyder i samsvar med dagens krav, for å forebygge fallskader.

Det må etableres godkjent brannslukkeutstyr og brannvarsling i kjeller, fordi manglende tiltak kan forsinke varsling og slokking ved brann.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere risiko knyttet til flom og ras, i tråd med anbefalinger fra kommunen/NVE, for å beskytte eiendommen og beboere.

Radon aktsomhet:

Området er klassifisert med høy radonrisiko og medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmingssonen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreducerende tiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Aktsomhet radon

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

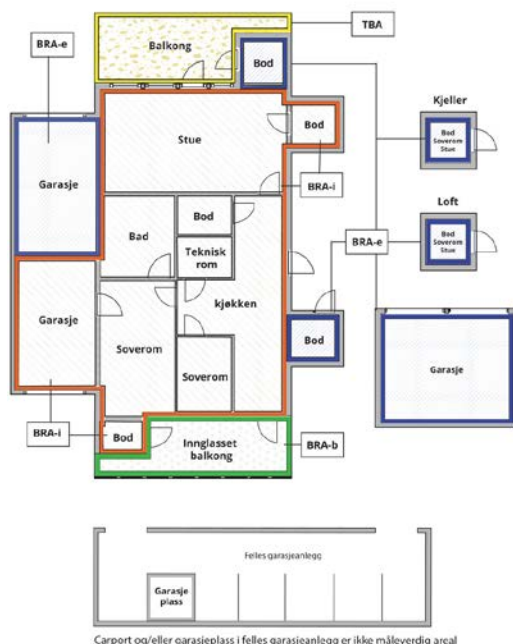
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	50			50		18	68
1.Etasje	100			100	26		100
Loft	74			74	11		74
SUM	224				37	18	242
SUM BRA	224						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
1.Etasje	Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken, gang 2, stue 2		
Loft	Gang, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

Kommentar

Kjelleren har både utvendig og innvendig tilkomst. Innvendig tilkomst er gjennom luke i gulvet, ikke ordinær trapp. Etasjen benevnes som BRA-I med bakgrunn i innvendig adkomstmulighet, selv om den ikke er egnet til daglig bruk.

Altanen var snødekt på befaringstidspunktet, og arealet var derfor vanskelig å måle. Arealet er angitt omtrentlig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Taket og gulvet i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig.

Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning for et nøyaktig resultat. En slik 3d Scanning vil trolig gi avvik i forhold til vårt oppgitte areal. Vår vurdering er at en endring av måleverdig areal i etasjen ikke endrer etasjens bruksmuligheter eller funksjoner og derfor ikke vil endre boligens økonomiske verdi.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Det finnes flere forholdsvis like, utaderte tegninger mottatt fra Senja Kommune, ingen av tegningene er like. Det er heller ingen tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er usikkert hvilke av endringene som er søknadspliktige, men det som er helt klart er at fasadeendringer er søknadspliktige. Øvrige endringer kan være søknadspliktige, men siden det er uklart hva som er godkjent er det ikke mulig å ta stilling til dette med nåværende dokumentasjon tilgjengelig.

Naboeiendommen har garasjen plassert over tomtgrensen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring for utfyllende informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	216	29		0	116711.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tømmerveien 16

Hjemmelshaver

Løhre Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stonglandseidet er ei bygd og et poststed (postnummer 9392) i Senja kommune på Senja i Troms. Bygda har bl.a dagligvareforretning, café, sykehjem og barne- og ungdomsskole. Stedet har om lag 200 innbyggere.

Bygda ligger ved eidet innenfor halvøya Stonglandet, lengst sør på Senja og er også veiknutepunkt for området. Nordfra kommer fylkesvei 8600 (43 km) fra Islandsbotn ved Silsand, som ender på Stonglandseidet. Sørøver går Fv 7848 langs østsiden av Stonglandet mot Stangnes og Lekangund og kommunal vei langs vestsiden til Hofsføya. Vestover går Fv 8600 mot Skrolsvik (20 km).

Eidet grunnkrets omfatter et større område, men de aller fleste innbyggerne bor på selve Stonglandseidet. Langs Tranøyfjorden, nord for eidet, er de viktigste bebodde stedene Jøvik og Vassvik. Grunnkretsen omfatter dessuten grendene på den nordlige delen av Stonglandshalvøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.02.2026		Gjennomgått	63	Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	Rapporten er godkjent av Jan Erik Løhre per e-post 06.03.26
2	17.03.2026	Det er endret tekst rundt lovlighet for boligen.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Verditakst for landbrukseiendom

Bergland

📍 Tømmerveien 16, 9392 STONGLANDSEIDET

📖 SENJA kommune

gnr/bnr 216/29, 216/28

Markedsverdi

2 350 000



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2065

Referansenummer: GX1593

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie
Solli



Gyldig rapport
12.03.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Bergland, gnr. 216 bnr. 28 og 29 i Senja kommune, omfatter et totalareal på ca. 125,6 dekar fordelt på jordbruksarealer, skogarealer og større sammenhengende utmark. Dokumentasjonen viser at eiendommen i hovedsak består av utmarks- og naturpregete arealer, mens jordbruksressursene er begrenset til om lag 14,8 dekar fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Arealformålet i kommuneplanens arealdel viser at tunområdet rundt boligen ligger innenfor LSB5 (LNRF-område med spredt boligbygging), mens resten av eiendommen ligger i LNFR-område, med hovedbruk knyttet til landbruk, reindrift, natur og friluftsliv.

Bebyggelsen omfatter en eldre enebolig med betydelige bygningsmessige avvik, et uthus/anneks fra 2018 og en driftsbygning (fjøs) med SEFRAK-opprinnelse datert til perioden 1800–1899. To garasjer med bygningsnummer 300712813 og 191598024 ligger delvis på eiendommen, men inngår ikke i eiendommens bygningsmasse. Tilstandsrapporten for boligen dokumenterer omfattende behov for oppgraderinger, med flere bygningsdeler vurdert til TG3, herunder våtrom, etasjeskillere, kjeller og piper. Avvikene gjelder både tekniske installasjoner, fuktbelastede konstruksjoner og manglende brannsikkerhet, samt avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk.

Juridisk viser grunnboksbladene for begge matrikkelenhetene ingen pengeheftelser og ingen registrerte rettigheter som svekker rådigheten, utover enkelte eldre avtaler og medlemskap i grunneierlag. Eiendommen oppfyller ikke arealgrunnlaget for odelsjord, og er konsesjonspliktig etter konsesjonsloven § 4. Det foreligger driveplikt etter jordlova § 8, og eiendommen kan ikke deles uten godkjenning etter jordlova § 12. Jordbruksarealene drives av nabobruk uten formell leieavtale, som en vederlagsfri gjensidig tjeneste. Samlet fremstår eiendommen som et tradisjonelt mindre landbruksbruk med begrensede jordbruks- og skogressurser, eldre bygningsmasse og et omfattende oppgraderingsbehov på boligen. Takseringen bygger på dokumenterte forhold slik de fremkommer i tilstandsrapport, gårdskart, matrikkel og grunnbok.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	14,8	3 395	50 250
Skog	6,0	300	1 800
Uproduktig skog og utmark	100,0	150	15 000
Jakt og fiske			12 500
Driftsbygninger			500 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 800 000
Eiendommens totale verdi			2 379 550

Mandat

Denne landbrukstaksten er utarbeidet på oppdrag fra hjemmelshaver Jan Erik Løhre, og omfatter landbrukseiendommen Bergland, bestående av gnr. 216 bnr. 28 og gnr. 216 bnr. 29 i Senja kommune. Formålet med takseringen er å fastsette eiendommens markedsverdi ved salg i et åpent og fritt marked. Parallelt med landbrukstaksten utarbeider BRATAKST en tilstandsrapport for boligen på eiendommen, og denne rapporten skal alltid følge landbrukstaksten ved annonsering og omsetning av eiendommen. Dersom det forekommer avvik mellom tilgjengelig bygningsinformasjon, skal opplysningene i tilstandsrapporten tillegges størst vekt, ettersom denne bygger på fysisk befaring og gjeldende regelverk for tryggede bolighandel.

BRATAKSTs ansatte har ingen relasjoner mot oppdragsgiver eller andre kjente parter i sammenheng. Vi er derfor å anse som uavhengige.

Taksten skal bygge på eiendommens dokumenterte bruk, areal, bygninger og rettsforhold slik de fremkommer av matrikkel, grunnbok, gardskart og øvrig fremlagt dokumentasjon. Eiendommen består av fire teiger på bnr. 29 med totalt beregnet areal 116 711,9 m² og to teiger på bnr. 28 med beregnet areal 8 853,6 m², jf. matrikkelrapporter. Teig- og arealopplysninger skal legges til grunn uten skjønsmessige justeringer utover det dokumentene viser.

Landbrukstaksten skal fastsettes under hensyn til konsesjonslovens § 9, herunder prinsipper for prisregulering, samt relevante bestemmelser i jordlovens § 12 om vern av ressursgrunnlag og driftsmessig forsvarlighet. Dokumentasjonen inneholder ingen særskilte føringer fra kommunen knyttet til avvik fra konsesjonslov eller jordlov, og taksten skal derfor baseres på ordinære virkemidler etter disse bestemmelsene.

Rekvirent var ikke til stede under befaringen av boligen, jf. tilstandsrapportens befaringstabell, og takseringen bygger derfor på observasjoner gjort av BRATAKSTs bygningssakkyndige og landbrukstakstingeniør uten medvirkning fra eier på befaringstidspunktet.

To garasjer med bygningsnummer 300712813 og 191598024. Disse garasjene ligger delvis inne på denne eiendommen. Bygningene har et avklart eierforhold og eies og disponeres av naboer av denne eiendommen. Mellom dagen eiere av eiendommene er det en omforent enighet om at bruk og rettigheter er avklart, men ikke formalisert. Vi anbefaler at det gjøres grensejusteringer slik at garasjene kommer i si helhet inn på riktig bruksnummer. Selv om takstobjektet vil være avgivereieendom for begge grensejusteringene vil ikke en slik grensejustering påvirke eiendommens verdi i negativ grad. Ingen av garasjene inngår som en del av eiendommens reelle bygningsmasse og blir ikke verdsatt eller omtalt ytterligere i denne landbrukstaksten.

Mandatet omfatter dermed vurdering av eiendommens jord- og utmarksarealer, skog- og naturgrunnlag slik de fremkommer av gardskartet og arealressurskartene, samt de bygninger som etter matrikkel og tilstandsrapport faktisk tilhører eiendommen og står på eget grunnlag. Taksten skal ikke omfatte forhold som ikke er dokumentert, og eventuelle mangler i dokumentgrunnlaget skal fremgå uttrykkelig i de relevante kapitlene i takstrapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
12.2.2026			Anders Killie Solli Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	216	29	0	116711,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tømmerveien 16

Hjemmelshaver

Løhre Jan Erik

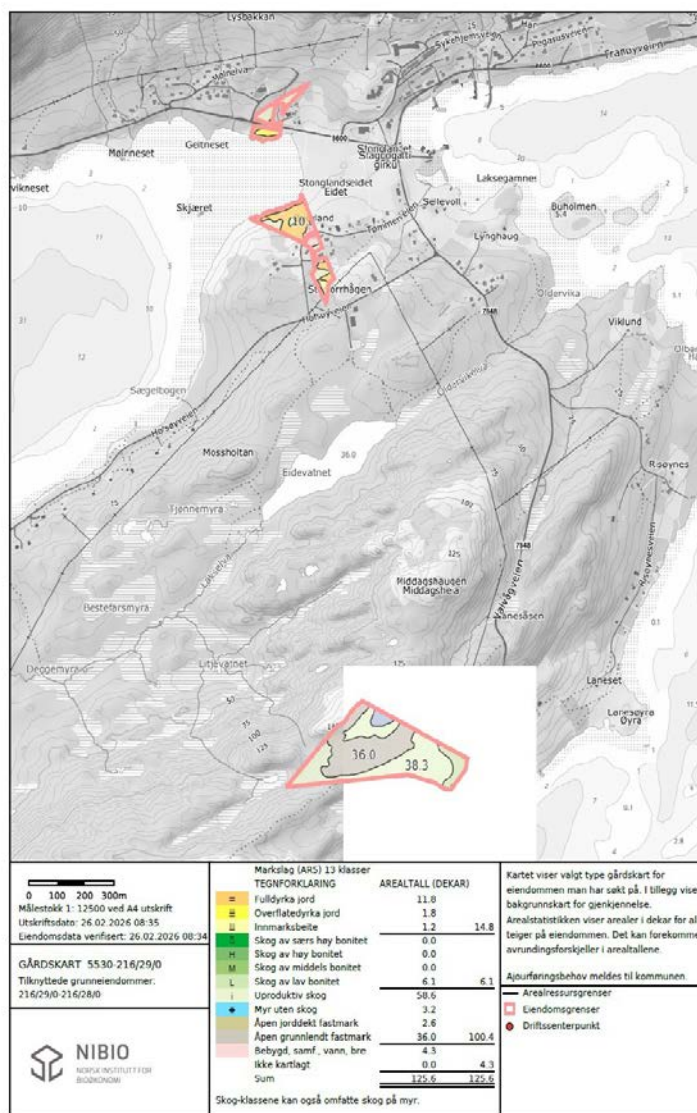
Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
---------	------	------	------	-------	-------	------------

5530 SENJA 216 28 0 8853,6 m² Eiet
BEREGNET
AREAL
(Ambita)

Hjemmelshaver

Løhre Jan Erik

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen består av et samlet registrert areal på om lag 125,6 dekar, hvor hoveddelen utgjøres av utmarkspreget areal. Dokumentasjonen viser at eiendommen har 11,8 dekar fulldyrka jord, 1,8 dekar overflatedyrka jord og 1,2 dekar innmarksbeite, mens øvrige arealer består av lavbonitetsskog, uproduktiv skog, myr og åpen fastmark. Dette innebærer at eiendommen i all hovedsak har karakter av utmark med begrensede jordbruksressurser.

I kommuneplanens arealdel for Tranøy kommune er arealformålene vist i plankartet. For denne eiendommen fremgår det at området rundt boligen er avsatt til LSB5, som er et område for LNRF-areal med spredt boligbygging etter planbestemmelsenes § 6.2. Den øvrige delen av eiendommen er avsatt til LNF-R, jf. planens hovedkategori Landbruk-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområde, hvor arealformålet innebærer at området skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, reindrift, naturformål og friluftsliv, og at bebyggelse kun kan etableres gjennom særskilt dispensasjon.

Klassifiseringen i plankartet er juridisk bindende, jf. planbestemmelsene § 1.2, og angir hvilke tiltak som kan gjennomføres på eiendommen. For LSB5-området nær boligen åpnes det for spredt boligbebyggelse innenfor rammene av § 6.2, mens det i LNFR-området utenfor tunsonen ikke tillates ny bolig- eller fritidsbebyggelse uten dispensasjon. Arealstatusen viser dermed at eiendommen både har en avgrenset tunrelatert sone med mulighet for boligformål, mens det alt vesentlige av eiendommens areal ligger innenfor LNFR hvor landbruk, natur, friluftsliv og reindrift er styrende arealformål.

Bebyggelse

Enebolig – Bygningsnummer 191598059

Boligen er registrert som tatt i bruk. Matrikkel oppgir ingen byggeår, og byggeåret er derfor ukjent. Bygningen er klassifisert som enebolig (type 111) og er registrert uten kulturminnestatus. Bruksenhetsinformasjon viser at bygningen inneholder én boenhet (H0101). Vannforsyning er registrert som tilknyttet offentlig vannverk, og avløp er registrert som privat kloakk. Bygningen er ikke markert som SEFRAK-objekt.

Uthus / annekset – Bygningsnummer 300717765

Dette bygget er registrert som garasje/uthus/annekset til bolig (type 181) og er oppført med tatt i bruk-dato 01.01.2018. Bygningen har opprinnelseskode «vanlig registrering» og ingen kulturminnestatus. Bygningen er ikke SEFRAK-registrert, og det fremkommer ingen verneopplysninger.

Hus for dyr / landbrukslager / silo – Bygningsnummer 140774510

Dette bygget er registrert som hus for dyr / landbruk, lager/silo (type 241). Byggeår er ikke oppgitt i matrikkelen, og byggeår er derfor ukjent. Bygningen er registrert med opprinnelseskode SEFRAK, men uten fredningsstatus og uten oppføring som automatisk fredet kulturminne. I SEFRAK-registreringen fremgår at dette bygget har tidsangivelse 1800–1899, men ingen fredningsvedtak eller kulturminneverdi er registrert. Tiltak på bygget er meldepliktig iht. Kulturminneloven §25. Bygningen er registrert som tatt i bruk og ligger på eiendommen i sin helhet.

Kilde for opplysninger er Matrikelutskrift gnr. 216 bnr. 29, datert 26.02.26

Odelsloven

Siden eiendommen hverken har mer enn 35 daa dyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog, oppfyller den ikke definisjonen av odelsjord.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 siden den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan

kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Eiendommens dyrkbare mark høstes av nærliggende gårdsbruk. Det er ingen formalisert jordleieavtale slik at dagens avtale er å anse som en tjeneste hvor eier får sine arealer høstet og driftet vederlagsfritt mot at den som utfører arbeidene utnytter ressursene vederlagsfritt. Dette er en normal fremgangsmåte i regionen hvor begge parter tjener på løsningen.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladene for gnr. 216 bnr. 28 og gnr. 216 bnr. 29 viser ingen pengeheftelser og ingen registrerte rettigheter som begrenser eiendommens bruk eller verdi utover ordinære forhold. Det er registrert enkelte eldre avtaler og jordskifteopplysninger, samt medlemskap i grunneierlag for bnr. 29, men ingen av disse vurderes å påvirke eiendommens omsetningsverdi etter dokumentasjonen. Begge grunnboksbladene viser ryddige eierforhold og ingen forhold som svekker hjemmelshaverens råderett.

Grunnboksbladet for gnr. 216 bnr. 28 viser at hjemmelen til eiendommen ble tinglyst i 2017, og at eiendommen tidligere er opprettet gjennom registrering av grunn (1941) og senere omnummereringer i forbindelse med kommuneendringer i 2020 og 2024. Det foreligger ingen pengeheftelser, servitutter eller rettigheter til fordel for andre eiendommer som påvirker eiendommens verdi eller bruk. Eiendommen har et historisk jordskifte fra 1994, registrert som grensegangssak, men uten påviste økonomiske eller bruksmessige konsekvenser. For øvrig viser grunnboken ingen aktive heftelser, og eiendommen fremstår tinglysningsmessig ubelastet.

Grunnboksbladet for gnr. 216 bnr. 29 viser tilsvarende ryddige forhold. Hjemmelen er tinglyst i 2017. Det er ingen pengeheftelser. Det er registrert en erklæring om felles vannverk/ledning fra 1972, som gjelder flere eiendommer. Videre foreligger tinglyst medlemskap i «Stonglandet grunneierlag» som følge av jordskiftesak i 2017, men dokumentasjonen viser ingen økonomiske heftelser eller bindinger som påvirker eiendommens markedsverdi. Det er også tinglyst en eldre beiterett fra 1944, hvor eiendommen er rettighetshaver, ikke avgiver — dette utgjør ingen belastning. Eiendommen har dessuten registrering av grunn (1944 og 1985) og omnummereringer ved kommuneendringer i 2020 og 2024. Det finnes ingen tinglyste begrensninger som påvirker rådighetsforhold, ingen servitutter som påfører heftelser for dagens eier, og ingen bindinger som krever videre utredning innenfor landbrukstaksten.

Samlet viser grunnboksbladene at begge matrikkelenhetene er fri for økonomiske heftelser og belastende rettigheter, og at eiendommens tinglyste status ikke påvirker verdsettingen av landbrukseiendommen ut over at den er tilknyttet ordinære, eldre landbruksrelaterte rettsforhold.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	11,8 daa	
Overflatedyrket jord	1,8 daa	
Innmarksbeite	1,2 daa	14,8 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet	6,1 daa	
Skog av lav bonitet		6,1 daa
Uproduktiv skog	58,6 daa	
Myr	3,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	2,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	36,0 daa	100,4 daa
Bebyggd, vann, bre	4,3 daa	
Ikke klassifisert		4,3 daa
Sum		125,6 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 26.02.26

Merk: Arealer på landbrukseieendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	11,8	Nei		150	1 770
Overflatedyrket jord	1,8	Nei		100	180
Innmarksbeite	1,2	Nei		50	60
Sum jordbruksareal	14,8				2 010
				Verdi	50 250

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	100,0	Verdi pr. daa	150	Sum verdi	Kr. 15 000
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet					
Skog av middels bonitet					
Skog av lav bonitet	6,0	300	1 800		
Sum	6,0		1 800	Total produktiv skogverdi:	Kr. 1 800
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 16 800

Opplysningskilder, beskrivelse

Denne eiendommen har lite produktiv skog. I beste fall kan det tas ut ved til egent bruk fra eiendommen.

Hovedmomenter i kapitalisering av skog

Inntekter fra hogst:

Basert på skogens alder og tilvekst beregnes fremtidige inntekter fra salg av skogen som ved. Deler av eiendommen er utilgjengelig for forvaltning. Stående skog er beregnet ut fra erfaringstall, alder og bonitet.

Driftskostnader:

Dette inkluderer utgifter til planting, vedlikehold, tynning, og transport. Driftskostnader reduserer den kapitaliserte verdien.

Kapitaliseringsrente:

En fastsatt rente 4 % for skog brukes til å diskontere fremtidige inntekter til en nåverdi. Valg av kapitaliseringsrente for skogbruk er beskrevet i Rundskriv M-3/2002 fra Landbruks- og matdepartementet. Dette rundskrevet gir retningslinjer for verdsetting av landbrukseiendommer og spesifiserer hvordan kapitaliseringsrente skal fastsettes for beregning av avkastningsverdien i skogbruket.

Tidshorisont og omløpstad:

Skog har en lang omløpstad, ofte flere tiår, og kapitaliseringsberegninger må derfor ta hensyn til lang tidshorisont.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 500	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 12 500
------------------------------	---------	-------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er lagt til grunnverdi av jakt basert på avkastning fra kjøtt og egen jakt. Faktorene som er benyttet er gjengs for området. Denne eiendommen er medlem av grunneierlag, noe som kan påvirke forvaltning av jaktrettigheter. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1963

Kommentar

De elste byggetegningene er datert 1963. Det kan være annet byggeår for boligen. Om nøyaktig byggeår er vesentlig for potensielle kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

UTVENDIG

Taktekking av glatte metallplater. Taktekkingen er inspisert ved bruk av drone. Eier opplyser at stormen Ingunn rev av taket 1. februar 2024, og at dette var en forsikringssak der taket ble byttet.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende, malt bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med tolags glass og trevinduer med enkelt glass i kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.
Altaner med adkomst fra stue og soverom på loftet. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i trevirke. Fundamenteringen er ikke verifisert på grunn av snødekke.
Altan ved inngangsparti. Bærende konstruksjoner og dekke er utført med impregnert trevirke. Levegg er av malt trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn.
Trappekonstruksjon ved inngangsparti. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har teglsteinspiper.
Tilbygget ved inngangspartiet har krypkjeller.
Innvendig har boligen malte dører som er både profilerte og slette.

VÅTROM

Vaskerommet i 1.etasje har tapet på vegger, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Rommet har betydelig oppgraderingsbehov.
Badet i 1.etasje har tapet på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.
Badet på loftet har tapet på vegg, gulvbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, baderomsinnredning med servant og dusj på vegg.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet er fra 2020 og er utført som egeninnsats.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er etablert plastrør til kjøkkenet i forbindelse med oppussing. Ny stoppekran ble installert i 2024, og stoppekranen er plassert i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast som er koblet til eldre støpejernsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.
Det er installert luft til luft varmepumpe i 1.etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.
Det er etablert to sikringsskap som er plassert på loft og i kjeller og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har grunnmur i betonghulstein.
Boligen ligger i relativt skrående terreng.

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	50			50	
1. etasje	100			100	26
Loft	74			74	11
SUM	224				37
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Boder		
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken, stue 2, gang 2		
Loft	Gang, bad, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen har avvik både på plan og fasader i forhold til de godkjente tegningene vi har fått tilsendt. Endringene er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse



Byggeår

2017

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	55,0
SUM BTA	55

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er en frittstående bygning oppført i perioden 2017–2018. Den fremstår med tradisjonell trekonstruksjon med yttervegger av bindingsverk kledd med liggende malt trekledning. Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler, tekket med metallplater, undertak av diffusjonstett materiale og mineralullsisolasjon lagt ut mellom bjelkelag og sperrer, men uten synlige dampsperrer eller ferdigstilt himling.

Bygningen har støpt gulv og grunnmur utført i lecablokker. Innvendig er veggene platekledd, men fremstår som uferdige. Det er etablert enkel tretrapp til lagringsloft. Vinduer og porter er standard moderne komponenter.

Utvendig er det observert en horisontal sprekk i grunnmuren på nordsiden av garasjen. I samme område er også fundamentenes underside synlig. Skadens årsak er ikke dokumentert, Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er ikke mulig å fastslå nøyaktig, men ut fra kulturminneopplysninger er det rimelig å tenke at bygningen er satt opp rundt 1900.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. etasje	5,0
Høylae	35,0
SUM BTA	40

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er oppført omkring år 1900, men nøyaktig byggeår er ikke dokumentert og vurderes derfor som ukjent. Konstruksjonen består av laftet tømmer i deler av ytterveggene, kombinert med bindingsverk. Kjelleren har lav høyde, og rommet under bygget er overdekket med tredragere, bjelkelag og tregulv.

Ytterveggene er i dag kledd med metallprofilerte plater, men den opprinnelige kledningen består av vertikalt over- og underliggerpanel med høvlet kantprofil, som fremdeles finnes bak metallkledningen slik bildene viser. Grunnmuren er utført i betong og naturstein.

Taket er tekket med metallplater, og sperrekonstruksjonen består av eldre treverk med synlige slitasjespor. Vinduer er trevinduer med enkle glass, delvis skadet og provisorisk tildekket. Dører og porter er plassbygget i tre og har tydelig preg av alder og bruksslitasje.

Innvendig viser bygget et tradisjonelt driftsromoppsett med eldre båsrekkverk, rominndelinger i tre, samt slitase etter langvarig husdyrhold. Det er synlige gjennomgående åpninger i kledning, og flere deler av den bærende trekonstruksjonen bærer preg av fukt, slitasje og tidens påvirkning.

Kulturminneloven § 25 – meldeplikt

Bygningen er opplyst å omfattes av meldeplikt før tiltak etter kulturminneloven § 25. Dette innebærer at alle inngrep, endringer eller rivning skal varsles kommunen før arbeid igangsettes. Det er tvilsomt at dagens kledning med metallplater ville blitt godkjent ihht kulturminneloven om tiltaket hadde vært omsøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 5 200 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 0
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	1 900 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Garasje	650 000	8	8	400 000
Fjøs	1 200 000	2	4	100 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	500 000

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseieendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er be-skrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge-tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse.

Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg.

Takstingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør. Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Boligmarkedet på Stonglandseidet er preget av små omsetningsvolum, korte salgstider og moderate prisnivåer. Området har hatt jevn aktivitet de siste tre årene, med stabile omsetningsdata for eneboliger. Prisnivået ligger generelt lavere enn i regionsenteret Finnsnes, men markedet er samtidig preget av en jevn etterspørsel fra kjøpere som søker rimelige boliger med nærhet til natur og lokalsamfunnstjenester. Eiendommen ligger i gangavstand til skole, barnehage og dagligvarehandel, noe som gir en viss lokal attraktivitet til tross for at området i hovedsak betjenes av et begrenset arbeidsmarked.

Det største sysselsettingsgrunnlaget i nærområdet består av offentlig sektor, særlig innen helse- og undervisning. I tillegg ligger Salmars settefiskanlegg i Gjøvika innenfor pendleravstand, og de senere år har det vokst fram mindre turismebedrifter i området. Dette gir et variert, men begrenset arbeidsmarked. Beliggenheten får også et visst pluss gjennom tilknytningen til hurtigbåtforbindelse fra Skrolsvik

til Harstad flere dager i uken, og Finnsnes med full handels- og servicetilgang ligger under en times biltur unna.

Kjøpergruppen som har dominert markedet de siste tre årene er voksne husholdninger i alderen 35–55 år. I samme periode har omtrent 29 % av boligeierne adresse et annet sted enn der boligen ligger, noe som viser at mange ikke bor helårlig på eiendommene. Dette endrer likevel ikke hovedbildet av et marked der både pendlerbruk og deltidsbosetting er utbredt. Demografisk har området en høy andel eldre innbyggere og relativt lav tilflytting, noe som bidrar til at prisnivået er stabilt, men uten vesentlig vekst.

Tilstanden på bygningene påvirker verdipotensialet i vesentlig grad. Den aktuelle boligen har et betydelig oppgraderingsbehov og flere avvik som krever fagmessige tiltak. I et marked der prisantydningene allerede ligger lavere enn kommune- og regionnivået, og der gjennomsnittspåslaget ofte ligger under prisantydning, vil slike tilstandsavvik redusere betalingsviljen i kjøpergruppen.

Det er samtidig en tydelig tendens i markedet til økt interesse for mindre landbrukseiendommer. En sterkere nasjonal bevissthet rundt egenproduksjon av mat, selvberging og tilgang til naturressurser har gjort slike eiendommer mer attraktive for en bredere kjøpergruppe. Dette gjelder særlig bruk med mindre, håndterbare arealer, utmarksressurser og mulighet for hobbydrift eller småskala matproduksjon. Eiendommens utmarks- og jordbruksressurser, samt medlemskap i grunneierlag, gir derfor et visst positivt tilleggssaspekt i markedssammenheng.

Samlet vurdert viser markedet for Stonglandseidet moderat, men stabil etterspørsel, og eiendommen vurderes som attraktiv innenfor segmentet små landbrukseiendommer med bosettingsmulighet. Standard og teknisk tilstand på boligen trekker markedsverdien ned, mens beliggenheten, eiendomstypen og ressursgrunnlaget bidrar positivt i et marked som er i utvikling.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Kr 2 350 000

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Erik Løhre

Boligen

Tømmerveien 16

9392 Stonglandseidet

5530-216/29/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1991

Firmanavn: Rune Bredesen

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset ble i 1991 etterisolert utvendig. Nye vinduer og ny kledning. Nytt tilbygg med bad og vaskerom. På loftet ble vegger flyttet, ny innvendig panel. Bad oppe fikk nytt beleg, og nye sluker. Samt takvindu. Takvindu byttet 2024 pga skade i uvær (februar 2024).

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk installasjon innvendig.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

Firmanavn: Kjærulf Løhre

Beskrivelse av arbeidet: Kubbing og innvendig isolering, stue sør (eldre del av huset)

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: HK Sørensen AS

Beskrivelse av arbeidet: El installasjon kjøkken i forbindelse med renovering. Nye kurser til koketopp og komfyr. Alle rør inni vegg trukket opp på nytt.

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

Firmanavn: HK Sørensen

Beskrivelse av arbeidet: Ny, fuktstyrt vifte på bad nede.

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

Firmanavn: Kjell Otto Seberg

Beskrivelse av arbeidet: El installasjon garasje. Tilkobling jordkabel i fjøs og garasje.

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

Firmanavn: Kjell Otto Seberg

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid med el installasjon garasje. Tilkobling jordkabel mellom fjøs og garasje.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Renovering kjøkken. Utført av Jan-Erik Løhre



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Rørøpplegg ifm renovering kjøkken. Utført av Einar Rochmann.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny hoved stoppekran inntak vann kjeller. Utført av Einar Rochmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vinter/vår 2018 ble ikke huset brukt. Da frøs vann og kloakk.
Da telen slapp taket, rant det vann inn i kjeller. Opp fra sprekker i kjellergulv.
Løste det med pumpe som holdt dette under kontroll. Ingen skade registrert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggtema Finnsnes.

Beskrivelse av arbeidet: Stormen Ingunn rev av taket 1. februar 2024. Forsikringssak. Foreligger rapport fra arbeidet. Spira Takst ved Ivan Bredo er kontaktperson.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Erhard Meier

Beskrivelse av arbeidet: Støp av gulv. Hele bygget inkludert tak. Vindsperre i vegger og tak. Innvendig arbeid ikke inkludert.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Se tidligere beskrivelse vår 2018.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Se tidligere sak beskrevet. Vår 2018.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Knut Olsen entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Utsifting/gravning kloakk fra stakepunkt ut til kum. Ny rørledning.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fyringsforbud pipeløp sør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Elektrisk anlegg kjeller sør bør byttes ut.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: HK Sørensen

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser kjøkken ifm renovering.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Ja. Huset ble utvidet/ bygget på, ved slutten av 1950 tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tidligere beskrevet renovering i 1991.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Skade på tak, forsikringssak i 2024.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig arbeid
garasje.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGLAND	Beregnet areal	116711.9
Etablert dato	01.12.1944	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.06	Antall teiger	4
Bruk av grunn	Landbruk/Fiske		
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

- ☒ 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	216/29
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	216/29
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Jordskifte	19.07.2017	16/679		
Jordskifte	28.07.2017	16-086270REN-JTRM		
Forretning over eksist. matrikkelenhet	13.01.2010			
Feilretting	13.01.2010			1927-Mnrmangler, 216/6, 216/17, 216/29
Fradeling av grunneiendom	02.10.1985			216/29 (-1010), 216/137 (1010)
Kart- og delingsforretning				
Skylddeling	01.12.1944			216/9, 216/29
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7664818.94	586368.74	0	Nei	5970.7	
Eiendomsteig	7664899.45	586345.02	0	Ja	2383.8	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7663255.65	586717.78	0	Nei	92690	
Eiendomsteig	7664968.89	586279.83	0	Nei	15667.4	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØHRE JAN ERIK F30047031377	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kirsten Sands veg 16 9006 TROMSØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tømmerveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9392 STONGLANDSEIDET	Kirkesogn	11030501 Tranøy
Grunnkrets	801 Eidet	Tettsted	
Valgkrets	10 Stonglandet		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191598059		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	191598059	1	Ombygging	Midlertidig brukstillatelse (MB)	18.05.1990
3	11538193		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	01.01.1985
4	300712813		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1900
5	300717765		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2018
6	191598040		Naust båthus sjøbu (183)	Bygningsnummer utgått (BU)	06.11.2009
7	140774510		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 191598059: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	286
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	286
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	156
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	1	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EP258-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tømmerveien 16	H0101	216/29	286	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	96	0	96	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0
U01	0	95	0	95	0	0	0

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon

Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale

Tre

2: Bygningsendring 191598059-1: Ombygging, Midlertidig brukstillatelse 18.05.1990

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	27.10.1989	07.02.2026	78/89
Midlertidig brukstillatelse	18.05.1990	07.02.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tømmerveien 16	H0101	216/29	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 11538193: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 01.01.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EP258-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	07.02.1984	07.02.1984	
Bygging avlyst	01.01.1985	07.02.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	9/84

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre
Lettbetong

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Lettbetong

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

4: Bygning 300712813: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1900

Bygningsdata

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

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1900	31.10.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/29	-	-	-	-	-

5: Bygning 300717765: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	51
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	51
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	58
Vannforsyning		BTA Totalt	58
Avløp		Bebygd areal	58
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Bankett/Såle	Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.10.2017	28.11.2018	
Tatt i bruk	01.01.2018	07.02.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	51	51	0	58	58

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2017000953

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre
Lettbetong

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

6: Bygning 191598040: Naust båthus sjøbu (183), Bygningsnummer utgått 06.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2009	
Bygningsnummer utgått	06.11.2009	06.11.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	80	80	0	0	0

7: Bygning 140774510: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	61	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	EP258-5-4
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Kulturminne	19270201007

Kommune: 5530 Senja

Eiendom: 5530/216/29/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

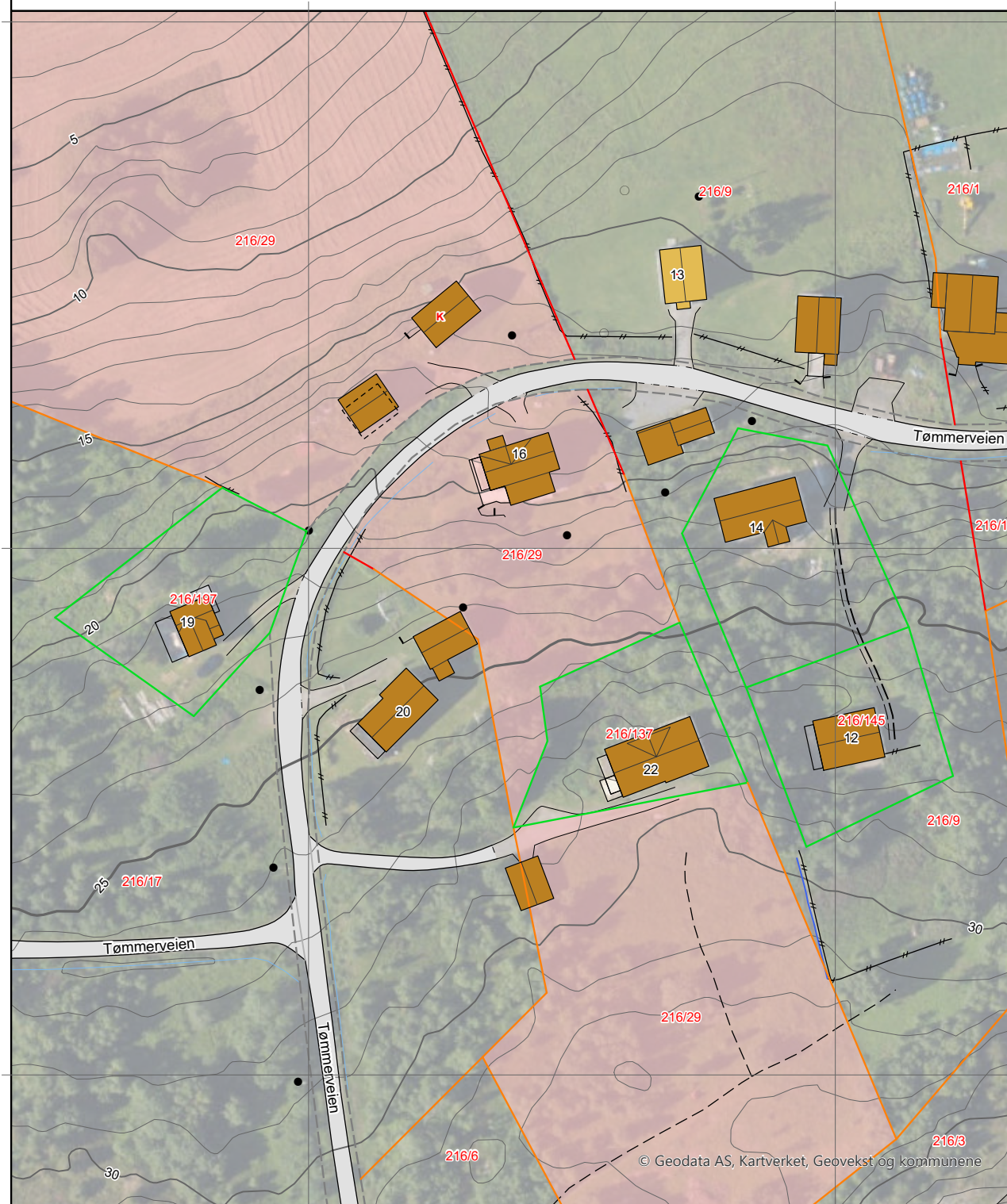
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 2.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5530 Senja

Eiendom: 5530/216/29/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

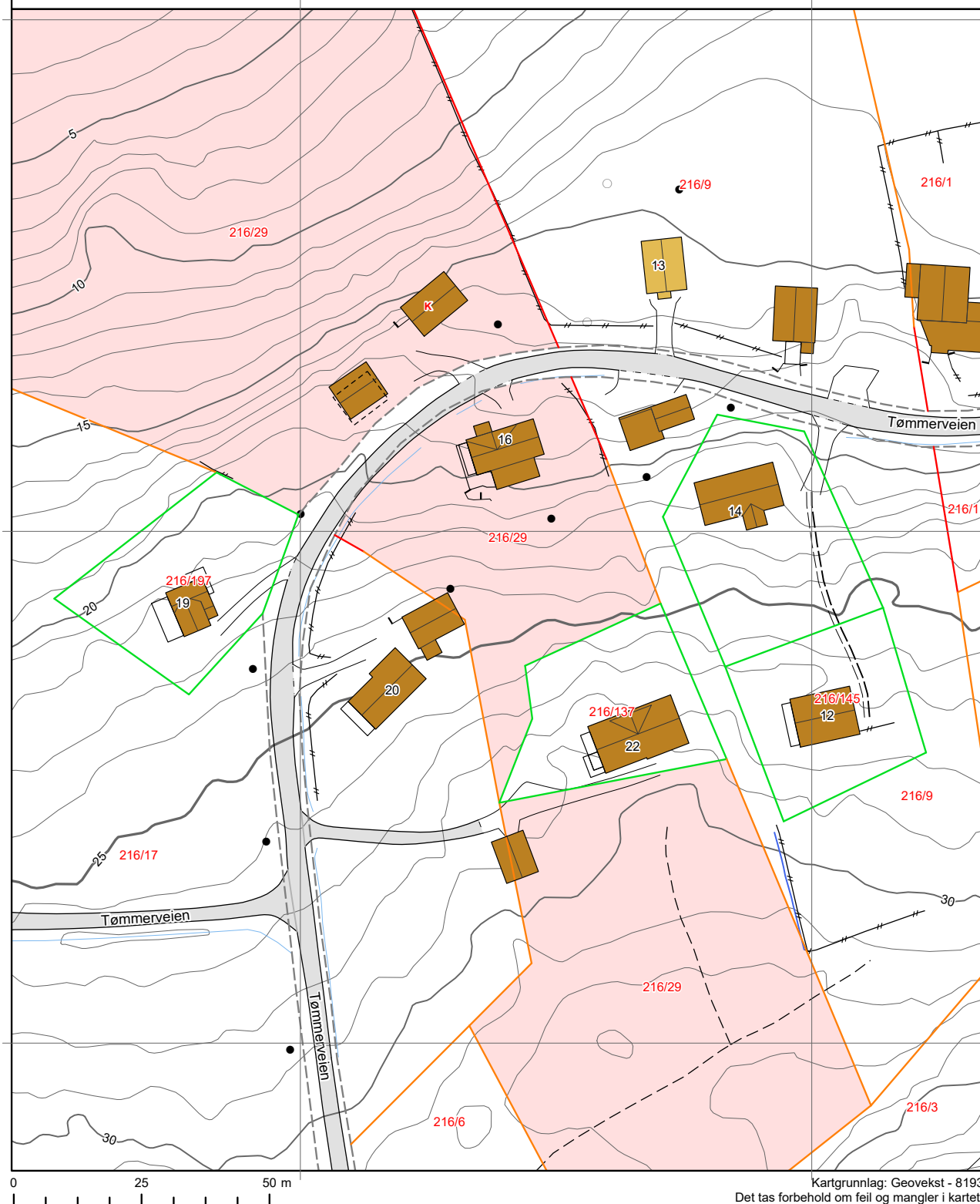
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 2.2.2026



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nabolagsprofil

Tømmerveien 16

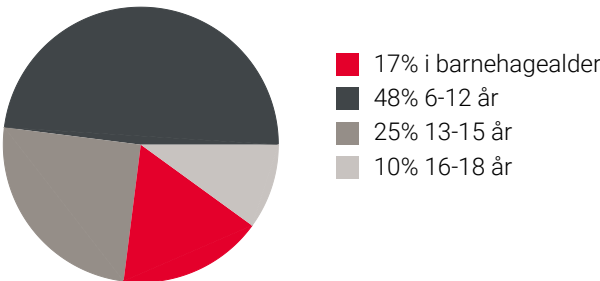
Offentlig transport

🚏 Storforrhågen Linje 357	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Bardufoss lufthavn	1 t 25 min 🚗
✈️ Andøya lufthavn Andenes	48.5 km

Skoler

Stonglandet skole (1-10 kl.) 50 elever, 5 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	46 min 🚗 50.9 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	51 min 🚗 55.2 km

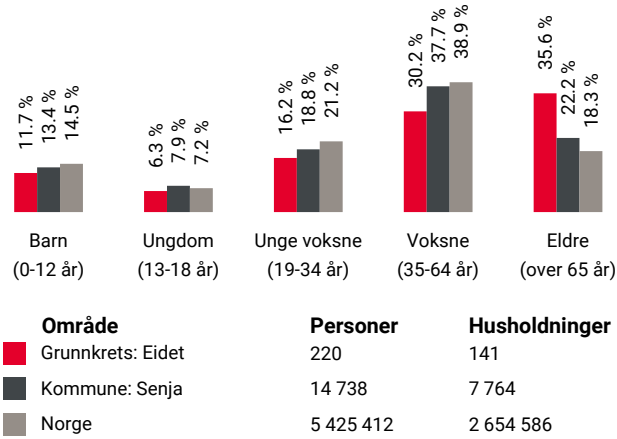
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

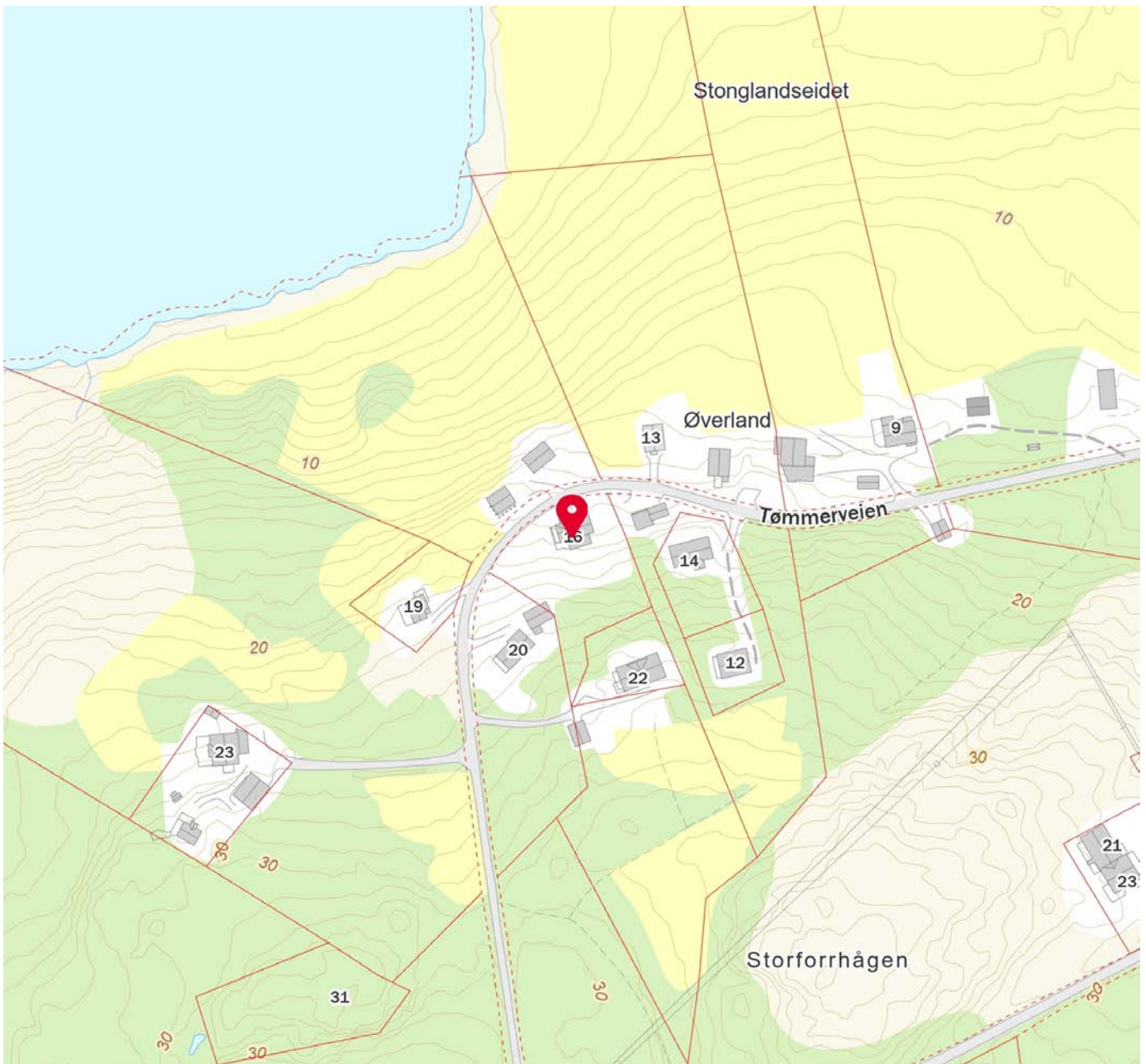
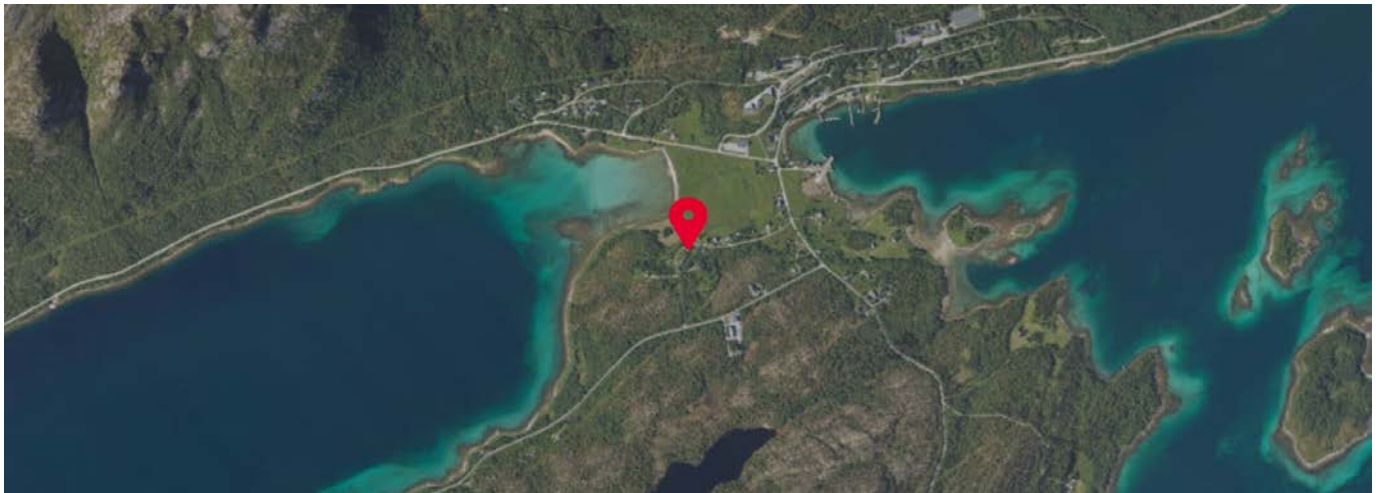
Stonglandet barnehage (1-5 år)	13 min 🚶 1.2 km
--------------------------------	--------------------

Dagligvare

Joker Stonglandseidet	8 min 🚶 0.7 km
-----------------------	-------------------

Sport

⚽ Stonglandet skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 🚶 1.3 km
⚽ Å balløkke Ballspill	8 min 🚗 8.1 km



Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Senja KNR 5530 - GNR 216 / BNR 28 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

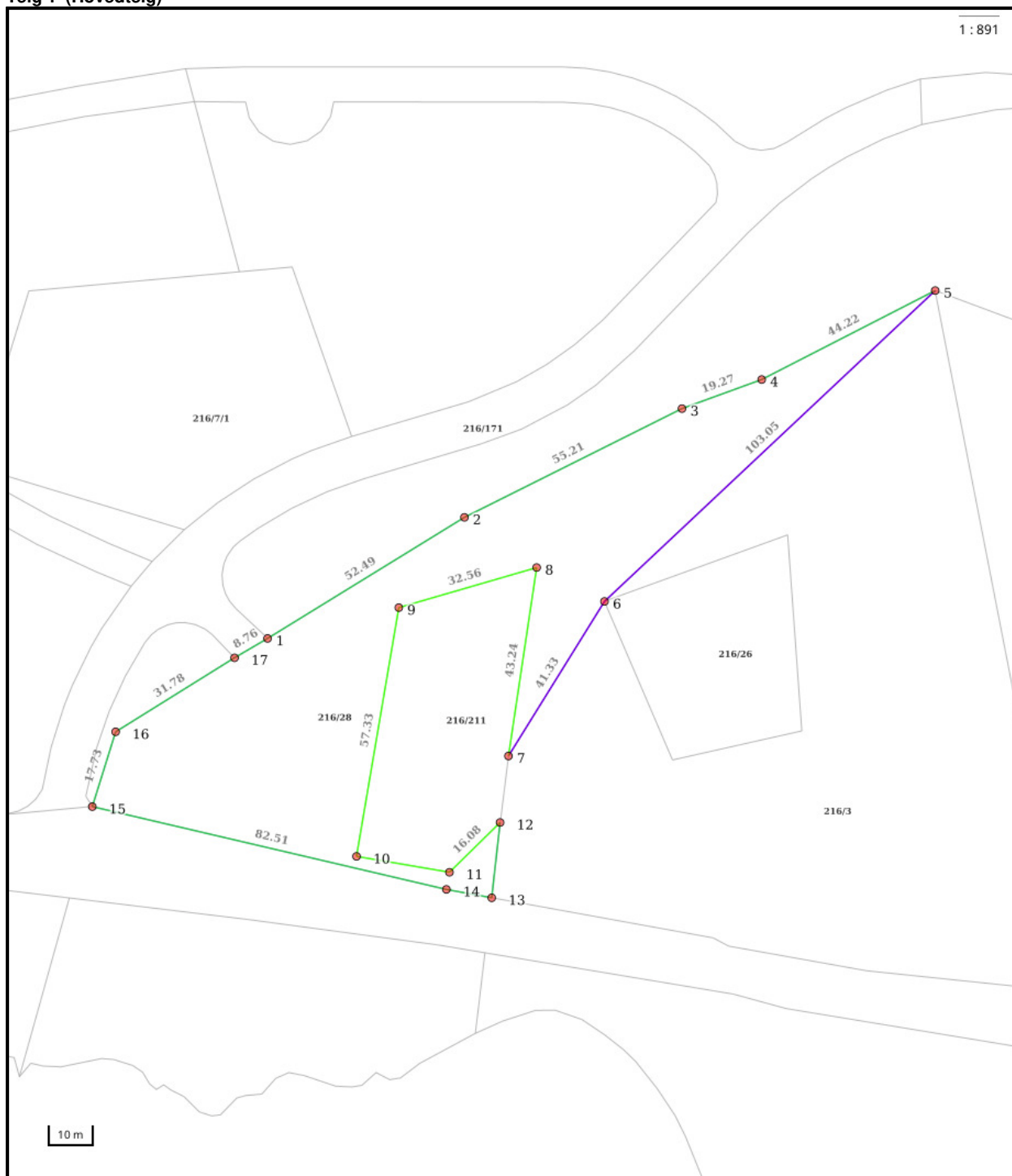
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdelar
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

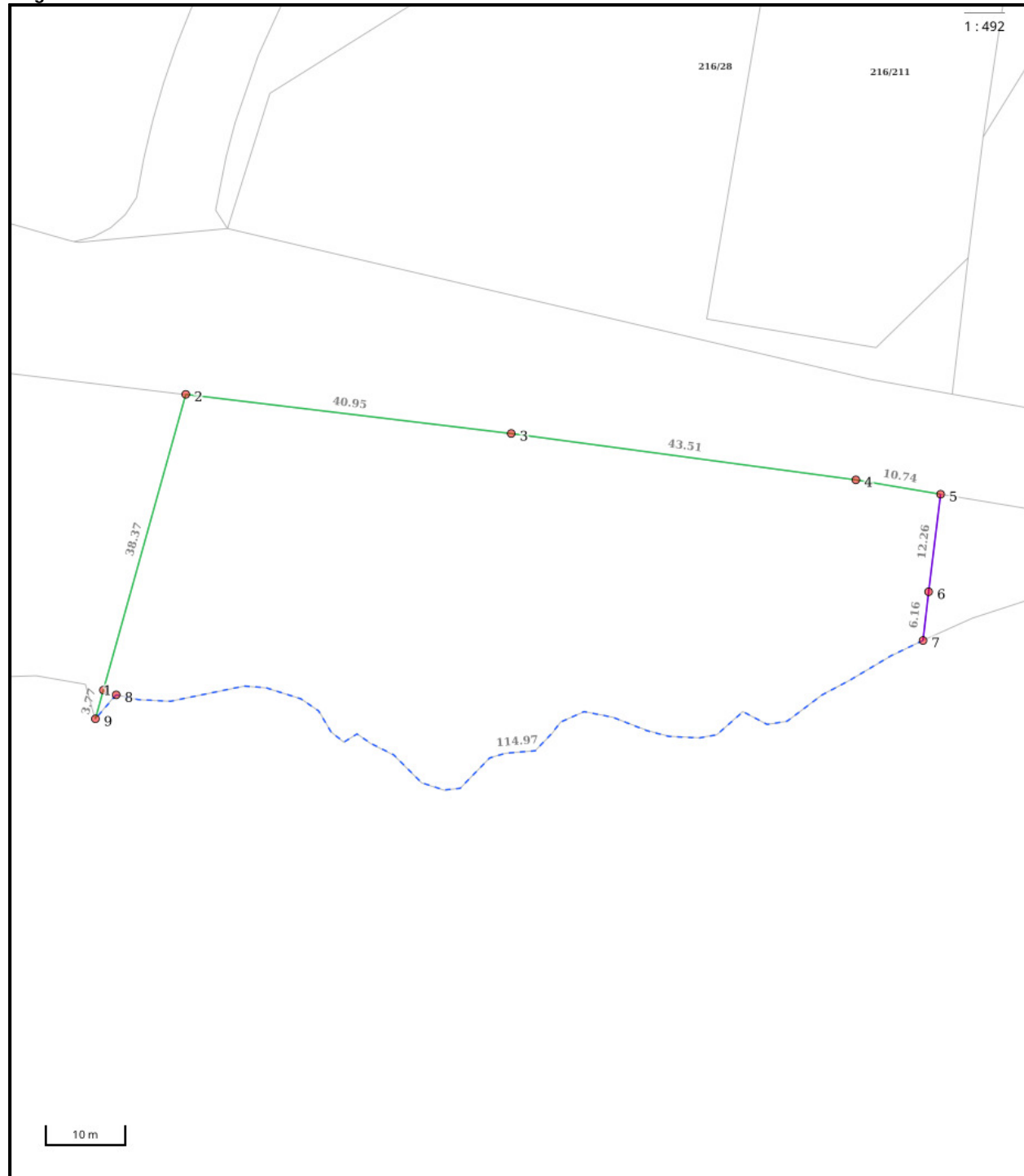
- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 5 396,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 665 334,82	586 174,34	52,49m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 665 362,34	586 219,04	55,21m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 665 387,04	586 268,42	19,27m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 665 393,62	586 286,53	44,22m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 665 413,83	586 325,86	103,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kors
6	7 665 343,24	586 250,78	41,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
7	7 665 308,10	586 229,02	43,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 665 350,86	586 235,42	32,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 665 341,83	586 204,13	57,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 665 285,33	586 194,45	21,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 665 281,75	586 215,63	16,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	7 665 292,98	586 227,14	17,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	7 665 275,92	586 225,15	10,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
14	7 665 277,79	586 214,85	82,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	7 665 296,64	586 134,52	17,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	7 665 313,56	586 139,82	31,78m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	7 665 330,44	586 166,75	8,76m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

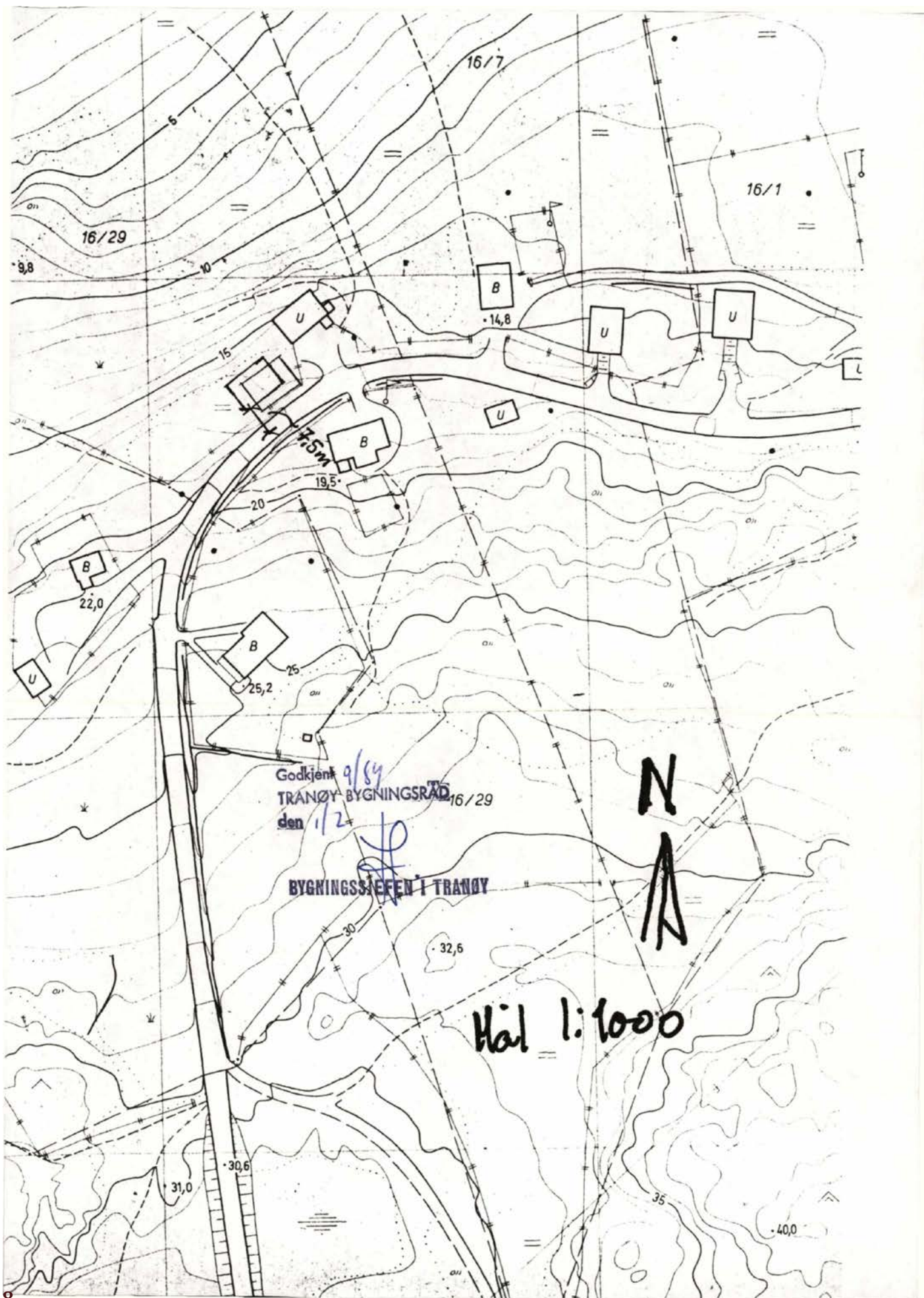
Areal og koordinater**Areal:** 3 457,00m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 665 238,90	586 118,97	38,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 665 275,86	586 129,29	40,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 665 270,96	586 169,95	43,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 665 265,18	586 213,07	10,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 665 263,41	586 223,66	12,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 665 251,23	586 222,22	6,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
7	7 665 245,11	586 221,48	114,97m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
8	7 665 238,32	586 120,55	4,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
9	7 665 235,27	586 117,96	3,77m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

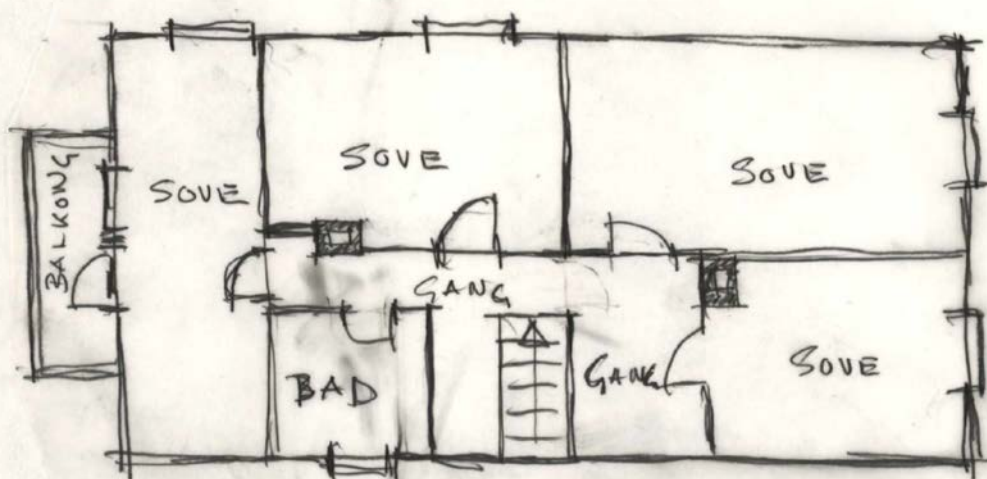
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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





SKISSE - FASADE MOT VEI.

REV.	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
PROSJEKT: BOLIG TORMOD ANDERSEN 9392 STONGL. EIDET			MÅL. 1:100 TEKN. NR.
 TRONDØY KOMMUNE TEKNISK ETAT 9375 VANGSVIK			SIGN.  DATO 29.5.87.



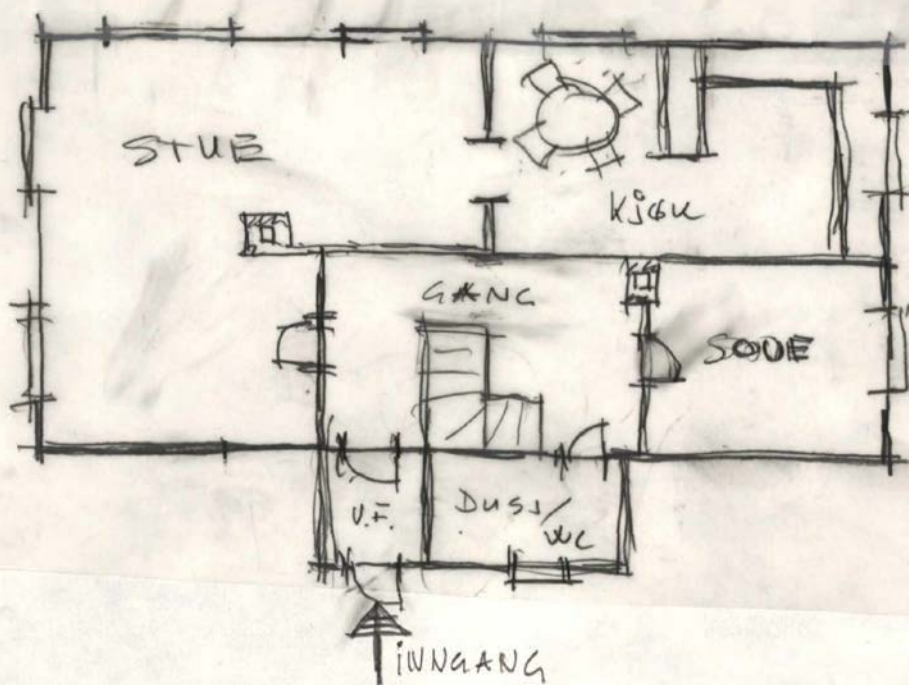
SKISSE - LOFTSPLAN

REV.	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
PROSJEKT: BOLIG			MÅL. 1:100
TORMOD ANDERSEN			TEGN.NR.
9392 STONGH. EIDET			SIGN. #.
 TRONDØY KOMMUNE TEKNISK ETAT 9375 VANGSVIK			TEL. 089-53600 DATO 29.5.87.



SKISSE - FASADE

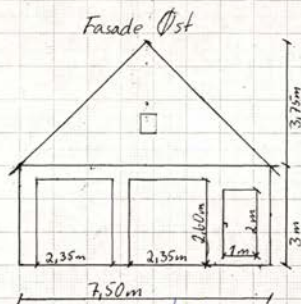
REV.	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
PROSJEKT: BOLIG			MÅL.
TORMOD ANDERSEN			TEGN.NR.
9392 STONGLEIDET.			SIGN.
	TRONDØY KOMMUNE		DATE
	TEKNISK ETAT		
9375 VANGSVIK		TEL. 089-53600	



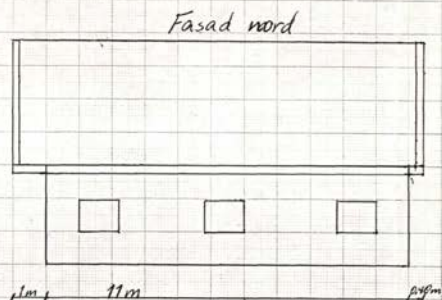
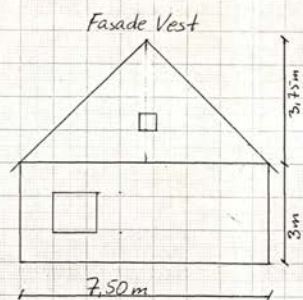
SKISSE - PLAN 1. ETG.

REV.	DATO	REV. GJELDER	SIGN.
PROSJEKT: BOLIG			MÅL. 18100
TOMMØD ANDERSEN			TEGN.NR.
9392 STONGH. EIDET			SIGN. #.
	TRONDØY KOMMUNE		DATO
	TEKNISK ETAT		29.5.87.
9375 VANGSVIK		TEL. 089-53600	

Målest. 1:100 Redskapshus. Tegnet for Tormod Andersen.



Godkjent af
TRANØY-BYGNINGSRÅD
den 12/6
BYGNINGSJEFFEN I TRANØY



(Kommune)

Tranøy

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Tormod Andersen
9392 Stonglandseidet.

Byggherre (navn, adresse)

Tormod Andersen
9392 Stonglandseidet

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stonglandseidet	16	29		

Deres søknad	Dato	
Arbeidets art		
Byggets art		
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	27.10.89	78/89
Merknader		

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

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

- overflatebehandling av vegger i soverom ,stue og toalett i 2. etg.
- rekkverk balkong.
- endel listing m.m.
- montering utstyr i toalett, 2. etg.

Det forutsettes at den vstre pipe ikke benyttes før den er utført i samsvar med byggeforskriftene.

Dette arbeidet må være fullført innen: snarest , eller innen 21år.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Vangsvik	3.august1990	Hermud O. Halsnes	
KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☒ andre	Navn	Adresse
		Tormod Andersen	Stonglandseidet
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

(Kommune)

TRANØY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Tormod Andersen
9392 STONGLANDSEIDET

Byggherre (navn, adresse)

Tormod Andersen
9392 STONGLANDSEIDET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stonglandseidet	16	29		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	11. august 1989		
Byggets art	Endring		
Behandling/vedtak	Belig	Vedtak dato	Saksnr.
	Delegasjon	27.10.89	78/89
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget etter kontroll den 7. mai 1990. ☐ følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført - Overflatebehandling av utvendig panel. - Rekkverk og balystre mangler, balkong. - Endel listing og overflatebehandling i rom utenom bad og rom som beholdes uendret. Justering og kapping av vindskier. - Ellers er bygningen ikke helt i samsvar med skisse, datert 29.5. 89/89. Det gjelder spesielt første etasje, hvor blant annet inngang er flyttet. I andre etasje gjenstår flytting av vegg mot bad. - Det bemerkes også at kravet til minsteavstand mellom treverk og pipe ikke ansees oppfylt. Det antas at pipa har 110 mm tykke vanger. Brannsjefen vil ikke godkjenne dette, slik det fremgår av vedlagte skriv. flåstedet kan derfor ikke benyttes. Dette arbeidet må være fullført innen:		

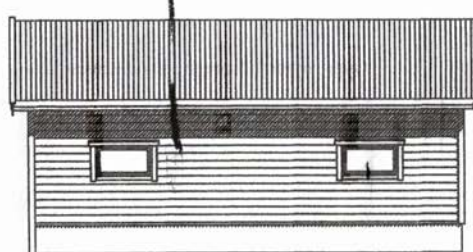
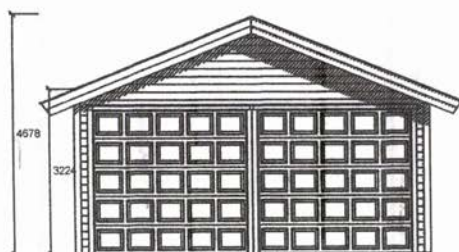
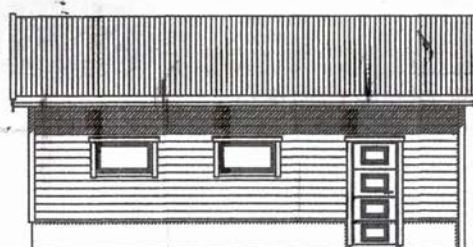
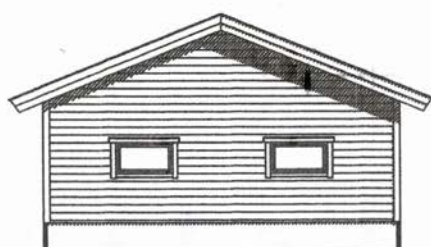
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Vangsvik	18.5.90	Ferdinand Fredriksen Hermod O. Halsans

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



Dokument: 17005867 (17/953-1)
TEGNINGER



Dato: 20/4-17 Signatur: Jan-E. Høne



Hamco Bygg AS

9302 Rossfjordstraumen • Tlf: 77 87 01 23 • www.hamcobygg.no

Type: Garasje
Tegn: Fasadene

Mål: 1:100

Tegn. nr: Ark 2

Tiltakshaver: Jan Erik Lehre
Byggeplass: Stonglandseidet
Kommune: Tranøy

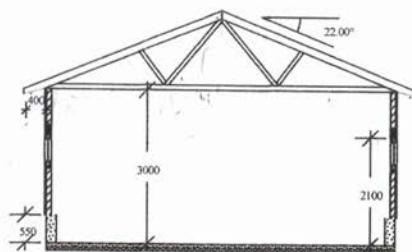
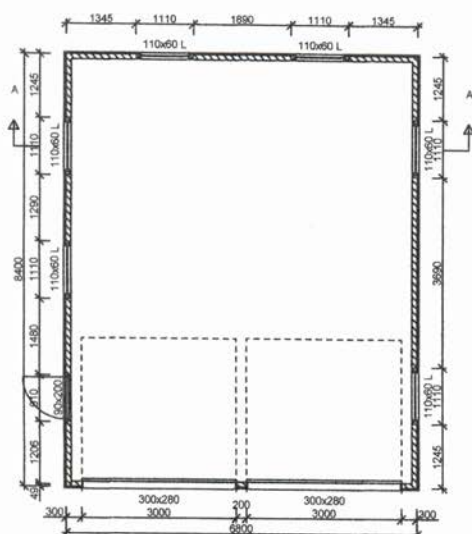
Dato: 18.04.2017

Sign: BL

Rev.dato:

Rev:

Tegningen er Hamco Bygg sin eiendom. Må ikke etterlignes eller urettmessig benyttes iflg åndsverkløven



Dato: _____ Signatur: _____



Hamco Bygg AS

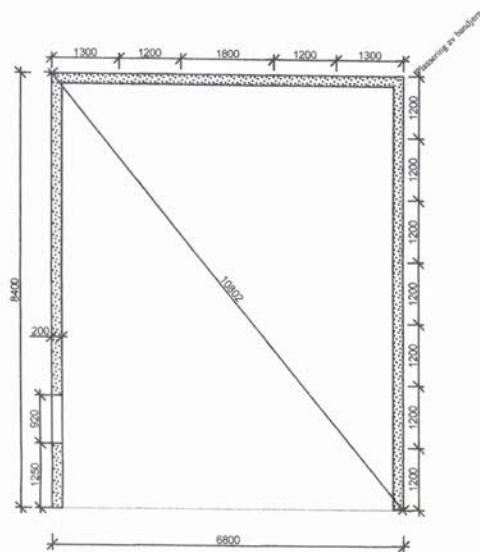
9302 Rossfjordstraumen • Tlf: 77 87 01 23 • www.hamcobygg.no

Type:	Garasje	Mål:	Tegn. nr.
Tegn:	Plan og snitt	1:100	Ark 5
Tittakshaver:	Jan Erik Lehre	Dato:	Sign:
Byggeplass:	Stonglandseidet	18.04.2017	BL
Kommune:	Tranøy	Rev.dato:	Rev:

Tegningen er Hamco Bygg sin eiendom. Må ikke etterlignes eller urettmessig benyttes iflg åndsverkløven.

bedjann

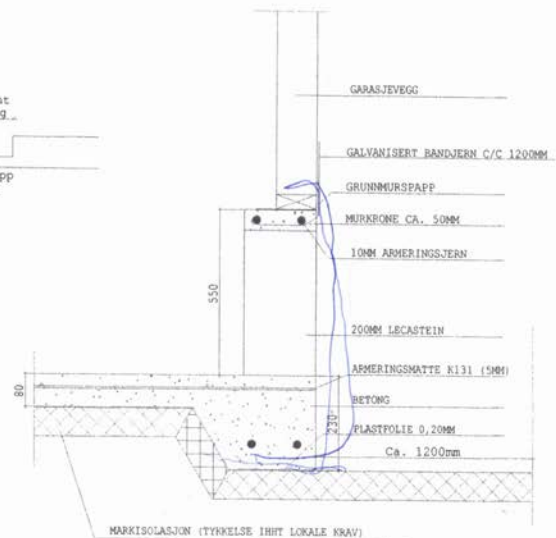
Tommasi 16



Snitt ved dør

Bredde ihht
plantegning

Step opp
70 mm.



FORSLAG TIL FUNDAMENTERING
MÅ TILPASSES INDIVIDUELT

16th per 15 per

Dato: 20/4-17 Signatur: Jan-E. Lohne

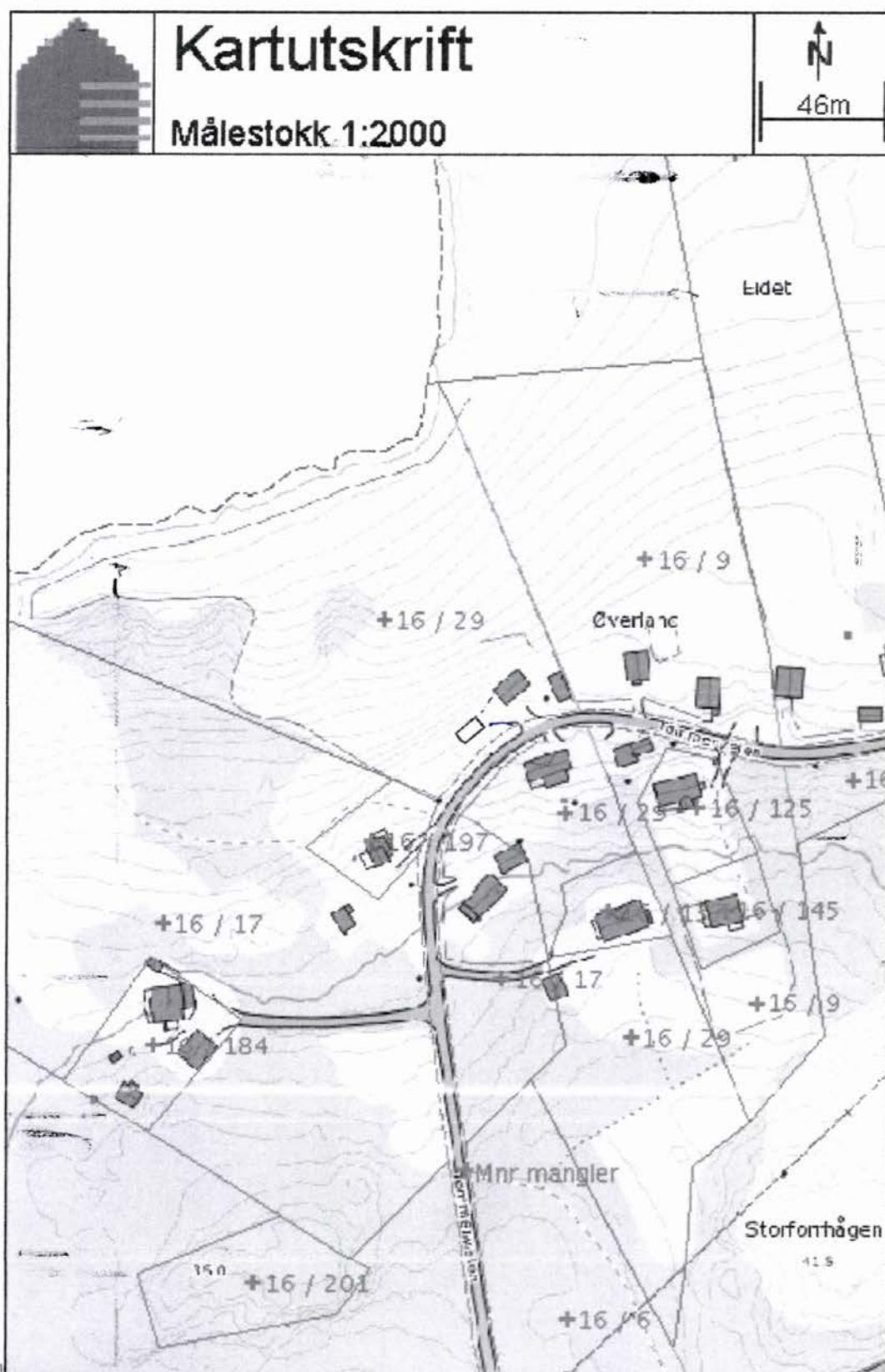


Hamco Bygg AS

9302 Rossfjordstraumen • Tlf: 77 87 01 23 • www.hamcobygg.no

Type:	Garasje	Mål:	Tegn. nr.:
Tegn:	Grunnmur	1 : 100	
Tiltakshaver:	Jan Erik Løhre	Dato:	Sign:
Byggeplass:	Stonglandseidet	18.04.2017	BL
Kommune:	Tranøy	Rev.dato:	Rev:

Tegningen er Hamco Bygg sin eiendom. Må ikke etterlignes eller urettmessig benyttes iflg åndsverkloven.





Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tømmerveien 16, 9392 STONGLANDSEIDET								

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
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202002
Navn	Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/4181/PID_202002_Bestemmelser_retningslinjer_20210311.pdf
Delarealer	Delareal 950 m ² Arealbruk Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone,Nåværende Områdenavn NFFF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Id	202108
Navn	Kommuneplanens arealdel for sjøområdene (kystsoneplan) i Senja kommune
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

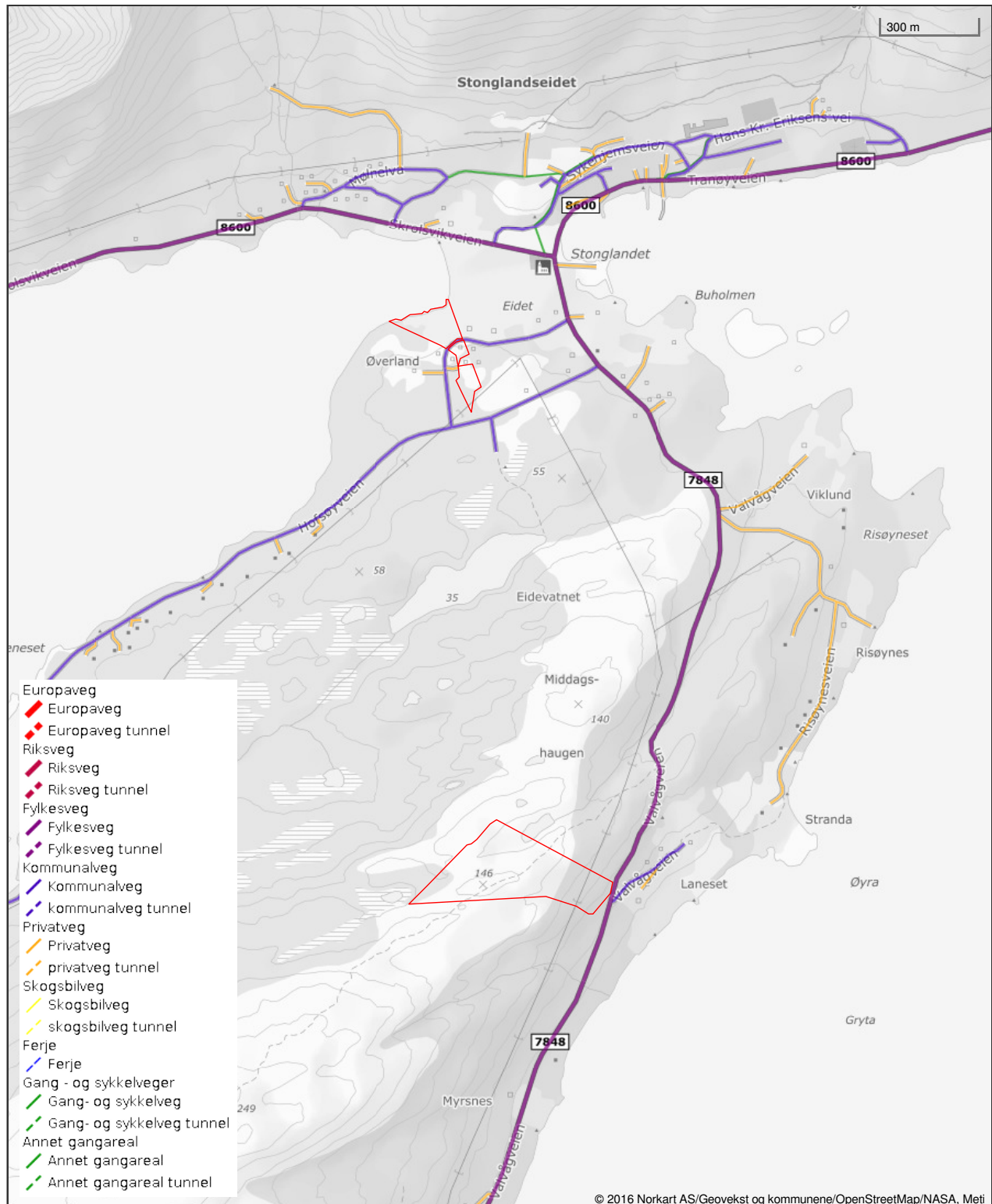
Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20191927
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3220/PID_20191927_Bestemmelser_20190618.PDF
Delarealer	Delareal 37 608 m ² KPAngittHensyn Hensyn landbruk KPHensynsonenavn H510 - 2
	Delareal 114 720 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn LNRF
	Delareal 1 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B4
	Delareal 2 255 m ² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 041 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende Områdenavn BVSV



Vegstatuskart for eiendom 5530 - 216/29//



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.

Med bakgrunn i dette, har retten i medhold av jordskifteloven § 6-23, fjerde ledd bokstav h) kommet fram til en endelig jordskifteløsning med slik

slutning:

VEDTEKTER

FOR

STONGLANDET GRUNNEIERLAG

§ 1. NAVN OG GEOGRAFISK UTSTREKNING

Stonglandet grunneierlag (nedenfor kalt laget) er et organisert fellesskap mellom grunneiere på gnr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 og den del av gnr. 16 som ligger på Stonglandet i Tranøy kommune, samtlige parter i sak nr. 16-086270 ved Nord-Troms jordskifterett, jf. kart datert 19.04.2017. Lagets område omfatter hele Stonglandshalvøya.

§ 2. ANSVAR

Laget er et eierlag med delt, ubegrenset ansvar i overensstemmelse med andelen i laget, jf. § 4.1 (proratarisk ansvar), jf. jsk.l. § 3-10.

§ 3. FORMÅL OG ARBEIDSSOMRÅDE

Laget sitt formål er å samle grunneierne i området for i fellesskap å forvalte små- og storviltjakt basert på områdets produksjonsevne og ivaretagelse av det biologiske mangfoldet og på en slik måte at det skaffer inntekter til grunneierne og dekke løpende utgifter til forvaltningstiltak og administrasjonsutgifter i laget.

Videre er det et mål å ivareta grunneierens og allmenhetens interesser knyttet til jakt, friluftsliv, reinbeite og annen problematikk i utmark og innmark som angår grunneierne i fellesskap, og for allmenheten.

§ 4. MEDEIERSKAP

4.1 Følgende eiendommer er medeiere i laget med slike andeler og stemmer:

GNR	BNR	Eier	Dekar	%-andel	Stemmer
6	1	Per Helge Iversen m.fl.	410	1,10 %	2
6	2	Jon Kristian Valvåg	331	0,90 %	2
6	3	Herbjørg Valvåg m.fl.	417	1,20 %	2
6 9	4 2, 13	Håkon Ryvoll	3619	10,10 %	9

6	5	Vidar Heimtun	319	0,90 %	2
6	6	Karl Hermann Mathias Bjørnland	323	0,90 %	2
6	8	Marit Eriksen	34	0,10 %	1
7	1	Kathrin Helèn Jensvoll	853	2,40 %	3
7	2	Jorunn Hilde Nilssen	388	1,10 %	2
7	3	Arvid Nilssen	218	0,60 %	2
7	4	Helge Noralf Nilssen	316	0,90 %	2
8	6				
8	2	Oddmund Solbø	258	0,70 %	2
8	4, 12	Olav Henrik Ryvoll	903	2,50 %	3
8	5	Finn Arne Lekang	1695	4,70 %	5
8	9	Reidun Aspmo m.fl.	715	2,00 %	3
8	10	Kjell Tormod Nilssen	554	1,50 %	3
8	11	Oddgeir Høgne Solbø	212	0,60 %	2
8	13	Gudrun Nilsine Solbø	721	2,00 %	3
8	14, 40	Marita Thomassen m.fl.	26	0,10 %	1
8	7, 8	Solvar Nordheim	580	1,60 %	3
9	1, 3	Jon Petter Stangnes	2779	7,70 %	7
9	4	Arild Lars Melbøe	1410	3,90 %	4
9	9, 12	Jonny Hakvåg m.fl.	285	0,80 %	2
9	11, 14	Dagrun Irene Skoglund	168	0,40 %	2
9	41	Iver Henning Ryvoll	1411	3,90 %	4
9	6, 8	Ann-Helen Stangnes	466	1,30 %	2
10	1, 4	Solveig Hofsey m.fl.	906	2,50 %	3
10	2	Guro Hofsey m.fl.	804	2,20 %	3
10	3	Heidi Merete Hofsey Mollan	2074	5,80 %	6
10	5	Randi Rørhus Hofse m.fl.	848	2,40 %	3
10	6	Unni Annie Hofse Thomassen m.fl.	178	0,50 %	2
10	7	Silje-Charina Skog m.fl.	275	0,80 %	2
10	8	Egil Hofsey	770	2,10 %	3
10	9	Marit Pedersen	81	0,30 %	1
11	16				
10	13	Marianne Arnesen Eidsvik m.fl.	299	0,80 %	2
10	14	Are Østby m.fl.	511	1,40 %	3
11	1	Klaus-Arne Lorentsen m.fl.	189	0,50 %	2
11	2, 10	Gunn Langaas	1678	4,70 %	5
11	3	Rolf Asbjørn Flemmos m.fl.	156	0,40 %	2
11	4	Oddbjørn Helge Hofsey	214	0,60 %	2
11	5	Cecilie Halsnes	184	0,50 %	2
11	6, 12	Robert Arne Andreassen m.fl.	671	1,80 %	3
16	12				
11	7	Inger Britt Fjell m.fl.	587	1,60 %	3
11	8	Arne Hals	678	1,90 %	3
11	9	Gunnar Torfinn Løften Langaas m.fl.	404	1,10 %	2
11	11	Ragnhild Ramberg	786	2,20 %	3
11	13	Kristin Langaas	507	1,40 %	3
11	38	Jan Erik Løhre m.fl.	320	0,90 %	2

16	2	Hallvar Sellevoll	142	0,40 %	2
16	3, 8	Arild Karlsen m.fl	787	2,20 %	3
16	4, 5, 156	Tor Morten Jakobsen	335	0,90 %	2
16	6	Jostein Arild Edvardsen	1009	2,80 %	4
16	7	Synnøve Lorentine Charlotte Rochmann	186	0,50 %	2
16	9	Gurli Pedersen	48	0,10 %	1
16	10	Peder Julius Bernhard Eliassen (død)	30	0,10 %	1
16	14	Trine Lise Jensen m.fl.	83	0,20 %	1
16	15	Magne Oluf Hanssen	197	0,50 %	2
16	16	Svanhild Rasmussen	45	0,10 %	1
16	17	Unni Viklund	36	0,10 %	1
16	19, 23	Solveig Andersen	218	0,60 %	2
16	22	Einar Rochmann	206	0,60 %	2
16	24	Ellen Torill Espnes	59	0,20 %	1
16	29	Jan Erik Løhre	114	0,30 %	2
			36026 daa	100 %	162

Tellende areal for fellingstillatelse på elg omfatter all innmark, skogsareal, myr, samt beite i fjellområde. Eiendommenes beliggenhet og areal fremgår av jordskiftekartet.

Nye eiendommer, eiere og areal i lista kan endres dersom kommunen/viltnemda godkjenner annet arealgrunnlag for laget.

4.2 Medeierskap

Medeierskapet i laget er pliktig. Medeierskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierne er rettslig forpliktet til å stille sin(e) eiendom(mer) til disposisjon for felles utnyttelse under utøvelsen av jakt. For å være medeier i laget må eiendommen ha minst 25 daa inn- og utmarksareal.

Med medeiereiendom menes et eller flere bruk (gårds- og bruksnummer), som eies av samme eier(e), og som utgjør en samlet driftsenhet.

Der flere personer eier en eiendom sammen (personlig sameie), skal det oppnevnes en fullmektig/representant for medeierne, som styret og årsmøtet kan forholde seg til. Styret skal underrettes skriftlig om hvem som har fullmakt for vedkommende eiendom. Styret må også underrettes om hvilken eier og kontonummer utbytte skal utbetales til.

4.3 Deling av eiendom

Ved eventuell deling av eiendom, blir den fradelte eiendom, dersom denne er eiendom med jaktbart areal, automatisk medeier i laget. Størrelsen på parten skal være avtalt mellom kjøper og selger på forhånd. Hovedbruket sin andel skal i så fall reduseres tilsvarende.

4.4 Endring av andelsfordeling

Dersom det ved grensegangssak, rettsutgreiingssak for jordskifterett, kommunal kartforretning eller søksmål for tingrett, blir fastslått et annet grenseforløp eller andre rettighetsforhold enn det som er lagt til grunn for andelsfordelingen, kan denne endres

innbyrdes mellom eiendommer som blir berørt. De nye arealstørrelsene skal legges inn i medeiertabellen hvor styret fastsetter den nye prosentfordelingen over andelene.

Utenfor lagets område kan nye eiendommer etter søknad tas opp dersom eiendommene naturlig sokner til området. Ny andelsfordeling foretas i så fall av styret.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Innenfor rammene av vedtektene, vedtak, vedtatt budsjett og arbeidsplan, blir laget forpliktet av lederen sammen med ett styremedlem.

§ 6. ÅRSMØTET

6.1 Konstitusjon

Årsmøtet er laget sin øverste myndighet og avholdes innen 30. april hvert år.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Bare medeiere har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt, som kan være utenforstående person. En fullmektig kan bare representere én eiendom i tillegg til egen eiendom.

Lederen er ansvarlig for å sende innkalling til årsmøtet. Innkallingen skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel via e-post og i lokalavis. For de som ikke har oppgitt e-postadresse vil innkalling skje via vanlig brev. Sakslista skal stå i innkallingen. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Saker som en vil ha behandlet på årsmøtet, må være innkommet til styret innen 1. februar.

6.2 Stemmegivning og flertallsvedtak

Bare én medeier fra samme eiendom (driftsenhet) har stemmerett.

Det skal benyttes gradert stemmegivning i samsvar med antall stemmer i § 4.1, med mindre det er enstemmighet blant de fremmøtte om at hver eiendom har én stemme hver, bortsett fra ved personvalg der hver eiendom har én stemme. For gradert stemmerett har hver eiendom én stemme for eiendommer under 100 daa. Deretter én ekstra stemme for hver påbegynte 500 daa.

Det enkelte vedtak på årsmøte blir fattet med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de fremmøtte, både når gradert stemmerett benyttes og når hver eiendom har en stemme. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må ivareta hele fellesskapets ve og vel, og ikke føre til urimelige fordeler til flertallet på bekostning av mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet inn for rettslig skjønn eller få vedtaket overprøvd ved voldgift etter § 15.

6.3 Årsmøtet skal:

- Velge ordstyrer og protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.

- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styret sin årsmelding og det reviderte regnskap, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker som berører grunneierlaget.
- Velge leder, 4 styremedlemmer og 3 vararepresentanter for to år om gangen, men slik at to styremedlemmer og en vararepresentant trer ut ved loddtrekning etter det første året.
- Velge 2 revisorer med stedfortredere for to år.
- Velge valgkomité bestående av 3 personer for tre år av gangen, men slik at en av personene trer ut ved loddtrekning første og andre året. Etter første valg skal det velges ett nytt medlem av valgkomiteen hvert år.
- Godkjenne og fastsette priser for jakt.
- Vedta hvor ofte og hvor stor andel av overskuddet som skal utbetales til medeierne, jf. § 10.

6.4 Videre kan årsmøtet m.a.:

- Gi retningslinjer og regler for utøving av storvilt- og småviltjakt.
- Vedta prioriteringsregler for deltakelse på jakta.
- Delegere myndighet til styret.
- Vedta å melde laget inn i et bestandsplanområde.
- Vedta opptak av nye eiendommer, jf. § 4.4.
- Vedta å tegne forsikring mot erstatningsansvar.
- Vedta fellestiltak som blant annet jakt, f. eks. bygging av jakttårn, gapahuker og skytegater, forutsatt grunneiers tillatelse, gjerding, kostnadsfordelinger
- Vedta utbetaling av skuddpremie på rovdyr/predatorer
- Gjøre vedtak og uttalelser i andre saker som angår laget, herunder reindriftssaker.
- Opprette underutvalg

6.5 Referat

Referat fra årsmøte skal sendes medlemmene via e-post eller i vanlig brev til de som ønsker det. Hvis laget har egen hjemmeside på internett skal referatet også legges ut her.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når styret, eller minst 10 av lagets eiendommer forlanger det. Kunngjøring, innkalling og referat skal skje på samme måte som ved ordinært årsmøte. Det kan bare fattes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8. STYRET

8.1 Sammensetning

Laget blir ledet av et styre på 5 medlemmer med 3 vararepresentanter, bestående av jegere og ikke jegere. Styret velger selv nestleder, kasserer og sekretær. Medlemmene i styret må være eier av en medeiereiendom eller ha skriftlig fullmakt til å stille til valg og representere grunneiers interesser i laget i valgperioden.

Leder: Silje-Charina Skog
Styremedlem : Egil Hofså
Styremedlem : Kjell Tormod Nilsen
Styremedlem : Herman Bjørnland
Styremedlem : Jostein Edvartsen

1. Varamedlem: Arvid Nilsen
2. Varamedlem: Line Mari Ryvoll
3. Varamedlem: Cecilie Halsnes

Styret konstituerer seg selv.

Revisorer: Oddmund Solbø, Søren Hofsføy

Valgkomite: Solvar Nordheim, Jon Kristian Valvåg, Jon Petter Stangnes

Lederen av styret sitter fram til årsmøte i 2019. Ellers gjelder reglene om styrevalg, revisorer og valgkomite etter § 6.3.

Det innkalles til møter når minst ett av styrets medlemmer krever det. For at styret skal være vedtaksfør, må minst tre styremedlemmer være til stede evt. varamedlemmer. Første vararepresentant møter fast i styret. Styremedlemmer som selv søker om elgjakt i laget, kan ikke være med å behandle søknaden når det er flere konkurrerende jegere som søker (flere jaktlag eller det er flere søkere enn det er plass til på et lag).

8.2 Styret skal bla:

- Påse at forvaltningen og jakta foregår etter gjeldende lover og forskrifter.
- Legge til rette for salg av jaktkort for småvilt.
- Innenfor fastsatte frister søke om godkjenning av vald og fellingstillatelse for elg.
- Motta søknad om jakt å avgjøre hvilket jaktlag som får tildelt elgjakt.
- Dersom det ikke melder seg interesserte og kvalifiserte jaktlag av grunneiere, lyse ut elgjakta å tilby denne til høystbydende.
- Gi interessentene tilbakemelding om hvem som får jakte elg innen 1. mai. I 2017 1. juni.
- Betale offentlige fellingsavgifter.
- Føre regnskap over inntekter og utgifter.
- Utarbeide forslag til arbeidsplan og budsjett for inneværende år.
- Være bindeledd i forhold til offentlige viltstyresmakter.
- Motta og sende svar på høringer som berører utmarkslaget, herunder reindriftssaker.
- Reagere på ulovlig jakt og reinbeiting på laget sitt område.
- Iverksette sanksjoner overfor jaktlag/jegere som bryter disse vedtekter.
- Endre medeierlista i § 4.1 ved nye medeiere og størrelse på tellende areal.

8.3 Styret kan:

- Søke det offentlige om tilskudd og midler til diverse tiltak.
- Organisere beitetaksering som grunnlag for å vurdere elgbestanden.

8.4 Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap fra forrige år og legge frem forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Arbeide for en rasjonell drift og utnytting av viltressurser og andre saker i samsvar med formålsparagrafen.
- Utbetale utbytte fra jakta til lagets medeiere i samsvar med andelen den enkelte medeier har.
- Sende uttalelser på saker som berører utmarkslaget.

8.5 Protokoll/referat

Det skal føres referat fra styrets møter, som skal være tilgjengelig for alle medeiere i laget. Referatet fra styremøter sendes ut til medeierne via e-post og i vanlig brev til de av eierne som ønsker det. Hvis laget oppretter hjemmeside på internett vil referatet legges ut her.

§ 9. UTØVING AV JAKT

9.1 Elgjakt

9.1.1 Jaktutøvelse

Det jaktbare området for elg utgjør Stonglandet elgvald og består av eiendommene på gnr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 og den del av gnr. 16 som ligger på Stonglandet. Det tellende arealet for elgjakt med inn- og utmark utgjør 36 026 dekar. Medeierbasert jaktlag plikter hvert år under jakta å vurdere å avgrense avskytingen i forhold til den totale elgbestanden på Stonglandet. Hvis jakta leies ut til utenforstående er det styret sitt ansvar å vurdere og avgrense avskytingen.

Ved skadeskyting og når jaktlaget har skutt sin kvote, skal styrets leder varsles av jaktlederen.

9.1.2 Hvem kan jakte?

Lagets medeiere skal ha fortrinnsrett til elgjakta. Likestilt med medeier er den person medeier velger å leie ut sin jaktrett til. Avtale om utleie skal være skriftlig.

Likevel slik at en eier til flere bruksnummer bare får én fortrinnsrett. Det samme gjelder der det er flere eiere til et bruksnummer (personlig sameie).

Jaktlag som ønsker å leie jakt, søker styret innen 1. april. ***For 2017 er fristen***

15. mai. Melder det seg flere interesserte jaktlag, er det opp til styret å avgjøre hvilket lag som får leie jakt. Om nødvendig etableres det en turnusordning for påfølgende år blant medeierne. Styret skal prioritere det jaktlag som har flest medeiere, nærmeste familiemedlemmer og fastboende fremfor innleide jegere. Det er kun det laget som får tildelt jakt som får jakte. Det er ikke anledning til å slå sammen flere lag o.l..

Dersom en jeger stiller med stedfortreder under jakta, skal styret motta melding om dette på forhånd.

I den grad det ikke er jaktlag bestående av medeiere som ønsker å leie jakta, kan styret leie den ut til utenforstående.

9.1.3 Priser for elgjakta

Årsmøtet fastsetter priser for jakta. Ved grunneierbasert jakt skal kjøttprisen ikke ligge under 50 % av Statskog sine til en hver tids gjeldende priser for elgjakt. Ved utleie til utenforstående jaktlag skal kjøttprisen utgjøre minimum Statskog sine priser. Årsmøtet kan også fastsette en fast pris per kilo kjøtt uavhengig av størrelsen på dyret, men ikke under 50 % av gjennomsnittskiloen av Statskog sine priser.

For elgjakta i 2017 utgjør kjøttprisen 50 % av Statskog sine priser.

Fellingsavgiften og utgifter i forbindelse med transport av felt dyr betales av jaktlaget.

Kjøttprisen betales etterskuddsvis, senest 14 dager etter avsluttet jakt. Jaktlag eller jegere som ikke betaler inn fastsatt beløp innen fristen mister retten til å søke om jakt for neste års jakt.

9.1.4 Jaktlag

Et jaktlag må være på minimum 4 personer og maksimalt 15 personer. Det skal være én ansvarlig leder for jaktlaget. Samtlige jegere må ha betalt jegeravgiften og bestått skyteprøven for storviltjakt i vedkommende jaktår. Jaktleder er ansvarlig for at sistnevnte er gjennomført og at jaktlaget disponerer godkjent ettersøkshund. Navn på ansvarlig jaktleder og jegere samt godkjenningsnummer/navn på ettersøkshund må fremgå av søknaden. Dersom jaktlaget på noe tidspunkt ønskes utvidet i antall jegere, skal styret underrettes på forhånd. Jaktleder skal påse at jakta blir utøvd forsvarlig med hensyn til sikkerhet og i tråd med regelverk og retningslinjer fra laget. Jaktleder har, der det er påkrevd, også rapporteringsplikt til styrets leder.

Tildelt jakt kan ikke overføres til andre uten godkjenning av styret.

Hvis det er færre enn 4 jegere på ett jaktlag, kan jakta lyses ut til utenforstående.

9.1.5 Felling

Ved felling av dyr skal ett av styrets medlemmer, varamedlemmer eller en med fullmakt fra styret, underrettes umiddelbart etter at felling har funnet sted for nærmere kontroll/veiing av dyret. Kontroll av dyr kan ikke foretas av noen som inngår i jaktlaget, selv om disse sitter i styret. Kontroll og veiing foretas ved nedskjæring.

9.1.6 Transport

Jaktlaget har rett til å frakte ut felt elg med motorisert hjelpemiddel i medeierens utmark. Laget skal påse at transporten i terrenget skjer på en skånsom og hensynsfull måte.

9.2 Småviltjakt

Det jaktbare området består av all utmark unntatt holmer og øyer på lagets område. Utøving av småviltjakt skjer etter nåværende regler og de regler som fastsettes av årsmøtet. Styret organiserer salg av jaktkort og oppsyn.

§ 10. INNTEKTER/UTGIFTER

Laget skaffer seg inntekter ved utleie av små- og storviltjakt. Inntekter og utgifter fordeles til medeierne i samsvar med andelsfordelingen i § 4.

Der flere personer eier en eiendom sammen (personlig sameie), forholder styret seg ved utbetaling av inntekter til fullmektigen/representanten for medeierne, jf. § 4.2. Dersom slik fullmektig ikke er oppnevnt, skal styret forholde seg til den medeier som kommer først etter alfabetet, sortert etter etternavn - fornavn. Vedkommende er selv ansvarlig for å fordele inntekter og utgifter innbyrdes på de øvrige medeierne av sameiet.

§ 11. REGELBRUDD

Brudd på disse vedtekter, kan føre til bortvisning fra jakt. Styret gis også fullmakt til å ekskludere vedkommende fra all jakt i området for inntil 2 år. Kriterier for eventuelle andre straffereaksjoner, og iverksetting av disse, fastsettes av årsmøtet.

Styret velger og iverksetter straffereaksjoner. Styret kan om nødvendig foreta politi-anmeldelse.

§ 12. TVISTER

Oppstår det tvister mellom laget og medeierne eller mellom medeierne innbyrdes om forståelsen og gjennomføringen av disse vedtektene, kan tvisten søkes avgjort med bindende virkning for alle parter av en voldgiftsrett på 3 medlemmer. Jordskifterettslederen i Nord-Troms eller lensmannen oppnevner disse. Kommer voldgiftsavtale ikke i stand, kan partene søke tvisten løst av de ordinære domstoler eller ved jordskifteretten, jf. § 15.

§ 13. UTMELDING

Det er ikke anledning til å melde seg ut av laget.

Medeiere som er opptatt etter § 4.4 kan likevel melde seg ut. De har i tilfellet ikke krav på å få tilbakebetalt sin andel av lagets formue.

§ 14. VEDTEKTSENDRINGER

For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer i årsmøtet, regnet etter andel, jf. § 4.1. Ved andre gangs behandling kreves likevel vanlig flertall av avgitte stemmer. Unntatt er § 3, § 9.1.3, 13, 14 og 15 som ikke kan endres.

Vedtektsendringer kan ikke skje før 3 år etter at denne saken er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig.

§ 15. VARIGHET/OPPLØSNING

Oppløsning av Stonglandet grunneierlag kan bare skje ved nytt jordskifte og først etter 10 år, jf. jordskifteloven § 4.

Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer i Tranøy kommune:

Gnr. 6, bnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8

Gnr. 7, bnr.: 1, 2, 3, 4

Gnr. 8, bnr.: 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 40

Gnr. 9, bnr.: 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 41

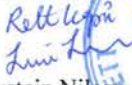
Gnr. 10, bnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14

Gnr. 11, bnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 38

Gnr. 16, bnr.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 29, 156

Sak 16-086270REN-JTRM Valvaag nordre, gnr. 6 m.fl. er herved avsluttet.

Retten hevet
Tromsø 19.04.2017


Øystein Nilsen



Rett utdrag

konsulent Linn-Kristine
Larsen (sign.)

**NORD-TROMS JORDSKIFTERETT****Dok 1149**Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
16-086270REN-JTRMDato
19.06.2017**Tinglysing - 16-086270REN-JTRM Valvaag nordre, gnr. 6 m.fl.**

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer i Tranøy kommune:

Gnr. 6, bnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8
Gnr. 7, bnr.: 1, 2, 3, 4
Gnr. 8, bnr.: 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 40
Gnr. 9, bnr.: 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 41
Gnr. 10, bnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14
Gnr. 11, bnr.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 38
Gnr. 16, bnr.: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 29, 156

Saken gjelder Bruksordning- jakt.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket som fritekst i grunnboka på alle eiendommene:

- Vedtekter for Stonglandet grunneierlag
- Pliktig medlemskap

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974758571
Nord-Troms jordskifterett
Postboks 6602 Langnes, 9296 Tromsø

Postadresse
Postboks 6602 Langnes, 9296 Tromsø

Besøksadresse
Strandveien 13, Tromsø

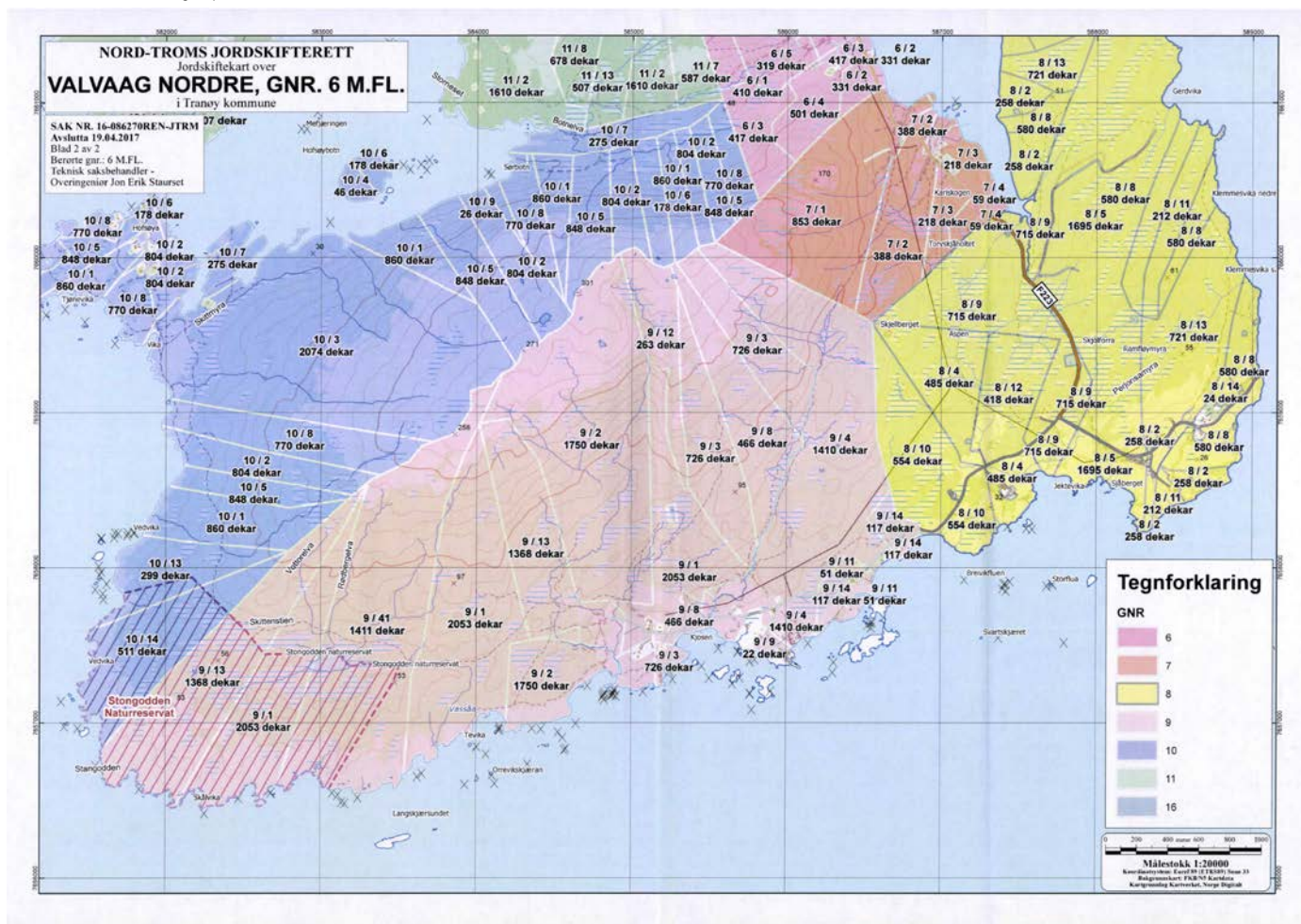
E-post/Internet
jtrmpost@domstol.no
<http://www.domstol.no/jtrm>

Organisasjonsnummer
974758571
Telefon
77588700

Med hilsen
Nord-Troms jordskifterett

konsulent Linn-Kristine Larsen (sign.)
tlf.: 77588714 lkl@domstol.no

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med kart- 2 eksemplar





Adresse

Tømmerveien 16, 9392 STONGLANDSEIDET

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269392

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

191598059

Gårdsnummer

216

Bruksnummer

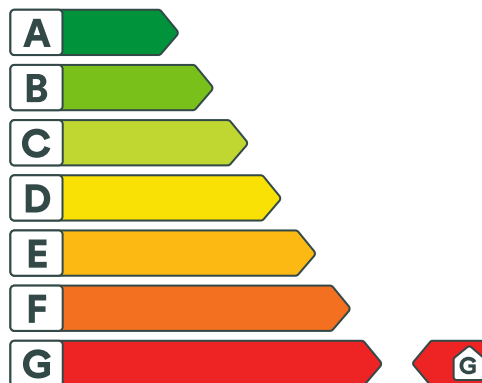
29

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

224,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

454,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

658,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år

49 388 kWh



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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tømmerveien 16
9392 STONGLANDSEIDET

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