



aktiv.

Sollidalveien 688, 9307 FINNSNES

**Velholdt fritidsbolig i Sollidalen
med fantastisk beliggenhet,
grillhytte og badestamp.**



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 75 780,-
Total ink omk.: Kr 2 575 780,-
Selger: Magnor Dagfinn Martinsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 71/102 kvm
Tomtstr.: 1032.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 77
Oppdragsnr.: 1901250116

Velholdt fritidsbolig i Sollidalen med fantastisk beliggenhet, grillhytte og badestamp.

Fritidsbolig med meget fin beliggenhet ved Sollivatnet. Hytta er fra 2005 og oppleves idag som godt vedlikeholdt, eiendommen er videre bebygget med grillhytte og innbydende uteområde med pergola, badestamp, boder og plattinger. Hytta inneholder blant annet to soverom, stor stue med åpen løsning mot kjøkken og hems. Praktisk bod i tilknytning til vindfang. Hytta er tilkoblet strøm og henter vann fra Bjorelva med vannpumpe. Det er varmekabler på flislagt bad og i gulv vindfang. Stuen har ekstra takhøyde som sammen med store vindusflater gir en god romfølelse og rammer inn naturen og utsikten. Fra eiendommen har du direkte adkomst til utmark med gode friluftsområder og populære turmål som Bukkskinnfjellet og Rismålstuva, tursti til Kistefjellet. Hytta selges ferdig møblert og klar for bruk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 102 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, kjøkken, bad, gang, bod og to soverom.

Bod ved badestamp

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Bod.

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Grillhytte.

Ikke målbare arealer

Fra stuen er det trapp opp til hems.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1032.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt med skrånede terreng nedenfor hytta, rundt hytta er det opparbeidet med plen/naturtomt. Eiendommen er bebygd med hytte, bod ved badestamp, bod og grillhytte.

Beliggenhet

Eiendommen har meget fin beliggenhet like ved Sollivatnet, med gode solforhold. Fra eiendommen har du direkte adkomst til utmark med gode friluftsområder og populære turmål som Bukkskinnfjellet og Rismålstuva, samt tursti til Kistefjellet. Det er kort vei til Kårvika og Aglapsvika og en drøy time med bil til Målselv Fjellandsby. Omtrent 20 minutter med bil til Finnsnes sentrum med dagligvarebutikk og alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via gnr/bnr 41/7, 39/18 og 39/2. Adkomstretten over 41/7 er tinglyst. For 39/18 og 39/2 er det muntlig avtale fra ca år 1930., men er ikke tinglyst.

Bygningssakkyndig

Bratakst AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeåret 2005. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med utvendig liggende villmarkspanel. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med torv. Takrenner, nedløpsrør og tilhørende beslag er utført i metall. Etasjeskilleren er konstruert som et trebjelkelag. Under trebjelkelaget og stubbegulvet er det en krypkjeller. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en beiset balkongdør i tre. Eiendommen har en terrasse med adkomst fra stuen, konstruert med impregnert trevirke for både bærende deler og dekke. Ved vindfanget er det en platt og trappekonstruksjon, også i impregnert trevirke, som er fundamentert på betongfundamenter. Rekkverket er av beiset tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Det er avvik:

Det er påbegynte råteskader på kantbjelken nede ved torvtaket.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Ved inspeksjon av veggkonstruksjoner er det påvist at det er skjevheter i yttervegger og delevegger i stuen. Skjevhetene kan skyldes setninger under bygging. Eieren opplyser om at han oppdaget skjevhetene ved bygging av trapp opp til hemsen året etter at boligen var bygget.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke på bod og i luker i knevegger. Det er ikke mulig å inspisere skjulte konstruksjoner og inspeksjon er derfor begrenset på denne konstruksjonen.

Det er påvist stedvis utett dampsperre. Dette kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Utvendig - Vinduer

Det er avvik:

Utvendig listing går helt ned til beslaget, dette øker risikoen for fuktskader i nedkanten av treverket.

Utvendig - Terrasser

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Kryp kjeller

Det er avvik:

Jeg har registrert lagret treverk og løssøre i krypekjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Organiske materialer lagret i kryp kjeller har fuktskader, dette tyder på at det kan være høyt fuktnivå.

På befaringsdagen målte jeg 17,3 vektprosent, dette er i grensen hvor det kan oppstå fuktskader.

Det er påvist saltutslag på grunnmuren, dette er med på å øke fuktnivået i kryp kjelleren.

Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig - Mus

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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 > Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel på veggene i våtsoner.

Våtrom > Etasje > Bad - Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vannrørene er det påvist at det er langt mellom festene til vannrørene.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Det er påvist stedvis saltutslag på grunnmuren i krypekjelleren. Dette kan tyde på at det er kapilærsug fra bakken.

Tomteforhold - Septiktank

Det er avvik:

Eieren opplyser om at avløpet ikke fungerer tilstrekkelig på vårparten av året, stakeluken i krypekjelleren må stå åpen for å få tilstrekkelig avrenning på avløpet. Problemet med avløpet varer i ca 2-4 uker avhengig av snøsmelting, grunnvannet står høyt slik at det på en måte må presse luft framfor seg. Dette har vi løst ved å ta av lokket på stakerør. Ved normal stand av vannet kan vi montere lokket på igjen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det skal være snøfangere ved 27 grader eller mer.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved inspeksjon av etasjeskillet har påvist knirk i gulvet.

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og på soverommet. Målingene viser at det er 23 mm høydeforskjell på ca to meter.

Våtrom > Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved måling av fallforhold er det påvist at det er 3 mm fall fra sluken, laveste punktet er bak dusjkabinettet, dette vil føre til at vann blir liggende på gulvet i hjørnet bak dusjkabinettet.

Våtrom > Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å inspisere tettesjiktet ved sluken, eieren opplyser at det er lagt membran i gulvet. Det er ikke tettesjikt på veggene.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Utvendig plattinger litt skjev.
- Mus i tak på soverom og over bod. Tak i soverom ble revet og all isolasjon skiftet ut. Difusjonssperre hadde skade og denne er reparert med gaffatape. Nytt tak lagt. I tillegg ble det lagt musebørste rundt hele hytta og i hulrom i hjørnene. I bod ble det laget inspeksjonsluke og isolasjon ble støvsuget. Arbeidet ble utført i februar 2023 og vi har ikke hatt mus inne i hytta etter at reparasjonene ble utført. Arbeid gjort av hjemmelshaver/ufaglært.
- Ved vårtining kan det skje at det dannes luft i rør så vannet renner sakte. Har montert ventil i kjelleren som åpnes og står åpen til vannstanden har sunket. Vann hentes fra Bjorelva ved vannpumpe og det kan forekomme litt smak/farge ved vårtining. Har vannfilter.
- Hjemmelshaver har utført el-arbeid i grillhytten, HK Sørensen har koblet grillhytten til sikringsskap. Arbeid gjort i 2022.
- Hjemmelshaver har koblet noen stikkontakter i kjeller, og boder/sjå.
- Maxitjeneste AS foretok inspeksjon og takst ved museskaden i 2022.
- Eiendommen som selges er utgått fra eiendommen gnr. 41 bnr. 7 i Senja kommune. Dette er et sameie som er registrert med org.nr. 891045492 og kalles Sameiet Bjorelvdal. Styreleder er Jan Arne Martinsen. Det er en muntlig avtale om at alle hytteeiere pr. i dag betaler kr 500 til Sameiet i året til vedlikehold av hovedvei. Det er ikke noe felles brøyting da bruken er veldig forskjellig på de respektive hytter. Brøyting må besørges av hver enkelt. Septik skal jf. pålegg fra Senja komme tømmes annenhvert år. Planlagt kommunal tømning er i år 2027, 2029, 2031 osv. Kommunen har etter inspeksjon anbefalt at septik bør tømmes i 2026 pga en del slam i kummen. Dette må ordnes og betales av hytteeier. Fra 2027 skal det være automatisk tømning annethvert år jf. kommunale tømmeplaner.

Innhold

Hytta inneholder stue, kjøkken, gang, bad, bod og to soverom. Fra stue er det trapp opp til innredet hems. På eiendommen står det også en grillhytte, bod samt bod ved pergola og badestamp.

Standard

Godt vedlikeholdt fritidsbolig fra 2005, med tilhørende grillhytte, pergola med badestamp og to uteboder. Fritidsboligen har innlagt strøm og vann hentes fra Bjorelva. Stuen har ekstra takhøyde og store vindusflater som gir en god romfølelse og som gir mye naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til delvis overbygd platt, platten går over tre av sidene på fritidsboligen og har adkomst til terreng.

Fritidsboligen inneholder blant annet to soverom, stor stue med åpen løsning mot kjøkken og flislagt vindfang med bod i bakkant. Fra stuen er det trapp opp til hems som idag er innredet som soveplass. Fritidsboligen selges ferdig møblert med innbo og løsøre.

Badet har fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det panel og i taket er det panel. Rommet er innredet med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og et mindre kjøleskap i innredningen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges med alt av innbo og løsøre som fremvist på visning, herunder møbler, kjøkkenutstyr, firehjuling med skjær, henger, Honda snøfreser, kano og øvrig verktøy som gressglippere etc. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Private gjenstander som bilder fjernes av selger før overtakelse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken, samt vaskemaskin, medfølger handelen. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Hytta har idag antenne med tilgang til NRK.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Diverse

Eiendommen er en del av Sameiet Bjorelvdal, i sameiet er det en muntlig avtale om at alle hytteeiere pr. idag betaler kr. 500,- i året til sameiet til vedlikehold av hovedvei. Brøyting besørges av hver enkelt hytteeier og er ikke felles for sameiet.

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

Vedfyring i stue, varmekabler i gulv på badet og vindfang, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

D

Energifarge

GUL

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 5 049

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slam.

Formuesverdi sekundær

Kr 299 475

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 77 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:

5530/41/77:

30.01.2006 - Dokumentnr: 464 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:41 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688365 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:41 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 837749 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:41 Bnr:77

08.02.2006 - Dokumentnr: 615 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:41 Bnr:7

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om brensel

Med flere bestemmelser

- Innhentet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på redskapsbod og sjå datert 18.11.2025, og grillhytte datert 18.11.2025. Megler har også mottatt ferdigattest på tilbygg og bruksendring på fritidsbolig datert 15.12.2025.

Det foreligger byggetegninger på hytte, grillhytte og de to utebodene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen henter vann fra Bjorelva med vannpumpe. Avløp til privat septik, det private avløpsanlegget(infiltrasjonsanlegg) er godkjent av Senja kommune den 15.12.2025 og frem til neste tilsyn.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via gnr/bnr 41/7, 39/18 og 39/2. Adkomstretten over 41/7 er tinglyst. For 39/18 og 39/2 er det muntlig avtale fra ca år 1930, men er ikke tinglyst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune er regulert som LNF-område.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 57 500,-. Tinglyse skjøte kr. 585,- Tinglyse pantedokument kr. 585,-, Grunnboksutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 780

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglerns vederlag

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

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm

Advokat MNA

kristina.aastrom@aktiv.no

Tlf: 915 34 351

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

06.01.2026



















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sollidalveien 688, 9307 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 41, bnr. 77

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20060-1894

Referansenummer: NI2259

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Veggkonstruksjoner er bindingsverk fra byggeår med liggende villmarkspanel. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og beiset balkongdør i tre. Terrasse med adkomst fra stue. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av beiset trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt leier. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har panel på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot slukøra døren er målt til ca 3 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Jeg anbefaler at benkeplaten fuges for å redusere risikoen for søl bak innredningen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i krypkjelleren.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden. Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2005. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Terenget er opparbeidet med plen. Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2005.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

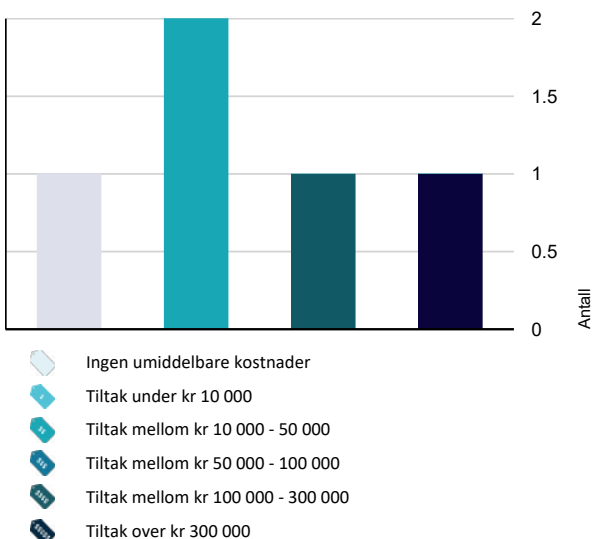
Sammendrag av boligens tilstand

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

Formålet med takseringen er salg av eiendom.

Oppdragsgiver er hjemmelshaver Magnor Dagfinn Martinsen. Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode

Verdien fastsettes ved hjelp av sammenligningsmetode.

Habilitet

Takstingeniør er Tom Christer Solli.

BRATAKST eller takstingeniøren har ikke tidligere utført oppdrag for eiendommen, hjemmelshaver eller rekurrent.

Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet.

Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk Taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger

Befaringen er gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom.

Værforhold: Oppholdsvær

Temperatur: 12 °C

Lysforhold: Normale lysforhold

Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen.

Hjemmelshaver var til stede under hele befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Følgende dokumentasjon og kilder er benyttet:

- Matrikkelrapport
- Grunnboksutskrift
- Kommunale gebyrer og eiendomsskatt
- Eiendomskart, grunnkart, reguleringskart og kommuneplankart
- Planrapport fra Senja kommune
- Egenerklæring fra hjemmelshaver

Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapporten er gyldig i 12 måneder.

Gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Spesifikke risikoer eller spesielle forhold

Det tas spesifikt forbehold om S2-10 (Loft)

Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Viktig informasjon

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.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det skal være snøfangere ved 27 grader eller mer. Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved inspeksjon av etasjeskillet har påvist knirk i gulvet.
Jeg har målt etasjeskillet i stuen og på soverommet. Målingene viser at det er 23 mm høydeforskjell på ca to meter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved måling av fallforhold er det påvist at det er 3 mm fall fra sluken, laveste punktet er bak dusjkabinettet, dette vil føre til at vann blir liggende på gulvet i hjørnet bak dusjkabinettet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å inspisere tettesjiktet ved sluken, eieren opplyser at det er lagt membran i gulvet. Det er ikke tettesjikt på veggene.



Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påbegynte råteskader på kantbjelken nede ved torvtaket.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vegg konstruksjoner er det påvist at det er skjevheter i yttervegger og delevegger i stuen. Skjevhetene kan skyldes setninger under bygging. Eieren opplyser om at han oppdaget skjevhetene ved bygging av trapp opp til hemsan året etter at boligen var bygget.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra lofts Luke på bod og i luker i knevegger. Det er ikke mulig å inspisere skjulte konstruksjoner og inspeksjon er derfor begrenset på denne konstruksjonen.

Det er påvist stedvis utett dampspærre. Dette kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig listing går helt ned til beslaget, dette øker risikoen for fuktskader i nedkanten av treverket.



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har registrert lagret treverk og løssøre i krypekjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Organiske materialer lagret i krypekjeller har fuktskader, dette tyder på at det kan være høyt fuktnivå.

På befaringsdagen målte jeg 17,3 vektprosent, dette er i grensen hvor det kan oppstå fuktskader.

Det er påvist saltutslag på grunnmuren, dette er med på å øke fuktnivået i krypekjelleren.

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpssasser trakk inn i bygningen, men løsningen er fråfådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Innvendig > Mus

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eieren opplyser om at avløpet ikke fungerer tilstrekkelig på vårparten av året, stakeluken i krypekjelleren må stå åpen for å få tilstrekkelig avrenning på avløpet.

Problemet med avløpet varer i ca 2-4 uker avhengig av snøsmelting, grunnvannet står høyt slik at det på en måte må presse luft framfor seg. Dette har vi løst ved å ta av lokket på stakerør. Ved normal stand av vannet kan vi montere lokket på igjen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vannrørene er det påvist at det er langt mellom festene til vannrørene.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel på veggene i våtsoner.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
lgangsettingstillatelse gitt
07.11.2005.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påbegynte råteskader på kantbjelken nede ved torvtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kantbjelken må på sikt regnes med å byttes.

Dersom vedlikehold ikke utføres, er det risiko for at torvtaket siger ned, noe som kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.



Påbegynt skade på kantbjelken mot torvtaket.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det skal være snøfangere ved 27 grader eller mer.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres godkjent fastmontert takstige/trinn for å sikre adkomst til pipe, slik at feiing kan utføres og fyringsforbud unngås.

Snøfangere må monteres på taket i henhold til gjeldende krav for å hindre fare for personskade og materielle skader ved snøras.

Nedløp bør forlenges og ledes bort fra grunnmur for å redusere vannbelastning mot drenering og grunnmur, og dermed forebygge fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke takstige.



Det er ikke snøfangere på taket.



Eksempel på avløpsrør som er avsluttet over bakkenivå ved grunnmuren.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner er bindingsverk fra byggeår med liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av vegg konstruksjoner er det påvist at det er skjevheter i yttervegger og delevegger i stuen. Skjevhetene kan skyldes setninger under bygging. Eieren opplyser om at han oppdaget skjevhetene ved bygging av trapp opp til hemsen året etter at boligen var bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke skjevhetene over tid. Dersom det oppdages endringer eller forverring, bør det iverksettes nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skader og sikre konstruksjonens stabilitet.

Tilstandsrapport



Skjevheter i delevegg.



Skjevheter i delevegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke på bod og i luker i knevegger. Det er ikke mulig å inspisere skjulte konstruksjoner og inspeksjon er derfor begrenset på denne konstruksjonen.

Det er påvist stedvis utett dampsperre. Dette kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales at dampspennen utbedres mellom varm og kald del av konstruksjonen for å hindre at fuktig inneluft trekker gjennom og kondenserer på kalde flater.

Kondens kan føre til fuktskader og på sikt råteskader på konstruksjonen, noe som kan redusere byggets levetid og medføre kostbare utbedringer.



Eksempel på utettheter på dampspennen.



Eksempel på utettheter på dampspennen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig listing går helt ned til beslaget, dette øker risikoen for fuktskader i nedkanten av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig listing bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig klaring mellom list og beslag, for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader i treverket. Manglende tiltak kan føre til skader på vinduets nedkant og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Utvendig listing går helt ned til beslaget.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og beiset balkongdør i tre.

TG 2 Terrasser

Terrasse med adkomst fra stue. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å unngå ytterligere deformasjon og redusert levetid på terrassen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for skader på konstruksjonen.



Terrassen har skjevheter.

TG 2 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av beiset trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskafer.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyden.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.



Stuen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved inspeksjon av etasjeskillet har påvist knirk i gulvet.

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og på soverommet. Målingene viser at det er 23 mm høydeforskjell på ca to meter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

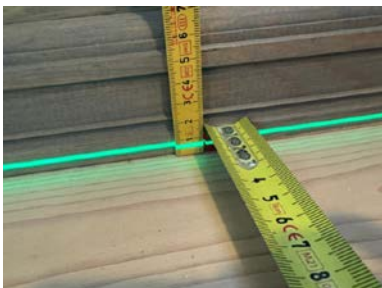
Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og knirk i gulvet, da dette vil kreve fysiske inngrep i konstruksjonen.

Skjevhetene bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert bokomfort og økt slitasje på gulvkonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Måling ved ytterveggen.



Måling ca to meter fra ytterveggen.



Måling ved veggen mot stuen.

Radon

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

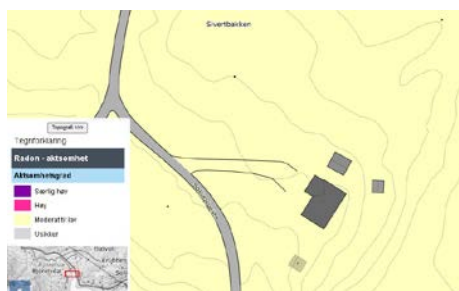
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.



Radon aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Eieren opplyser om at han stenger ventilene på vinteren for at vannet ikke skal fryse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har registrert lagret treverk og løsøre i krypekjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Organiske materialer lagret i krypekjeller har fuktskader, dette tyder på at det kan være høyt fuktnivå.

På befaringsdagen målte jeg 17,3 vektprosent, dette er i grensen hvor det kan oppstå fuktskader.

Det er påvist saltutslag på grunnmuren, dette er med på å øke fuktnivået i krypekjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader. Bygningdelen bør inspiseres jevnlig for å forhindre utvikling av skader.

Det anbefales å fjerne alt organisk materiale og løsøre fra krypekjelleren, samt å montere utstyr for logging og måling av temperatur og luftfuktighet, sammen med kontrollert ventilasjon. Dette vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvensen av vedvarende høy fuktighet i krypekjelleren er økt fare for sopp- og råteskader, noe som kan påvirke både bygningen og innneklimaet negativt.



Krypekjelleren.



Fuktskader på lagrede materialer.



Fuktskader på lagrede materialer.



Tegn til fuktighet på grunnmuren.

Innvendige trapper

Boligen har malt leder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten i trappen.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall og personskader.

Tilstandsrapport



Leider opp til hems.



Rekkverkshøyden på hems.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Enkelte dører mangler tropper i karmen.

TG 2 Mus

Jeg har påvist spor etter mus på kaldloft og knevegger.

Eieren opplyser om at det har vært mus i etasjeskillet mellom soverom og hems, eier sier han har utbedret skadet i etasjeskillet og montert musestopper ved kledningen.

Eiere opplyser om at musesperre er montert rundt hele bygget samt opp i hjørnene. Dette ble gjort i januar 2023. Skaden ble oppdaget i desember. 2022. Ingen museplager etter dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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 forurensse 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.

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har panel på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Badet.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel på veggene i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Veggoverflater i våtsoner bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.



Panel på veggene i våt sone.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot slukøra døren er målt til ca 3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved måling av fallforhold er det påvist at det er 3 mm fall fra sluken, laveste punktet er bak dusjkabinettet, dette vil føre til at vann blir liggende på gulvet i hjørnet bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

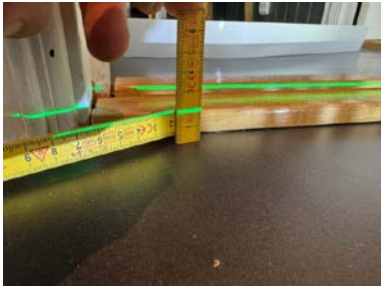
Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen bak dusjkabinettet.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

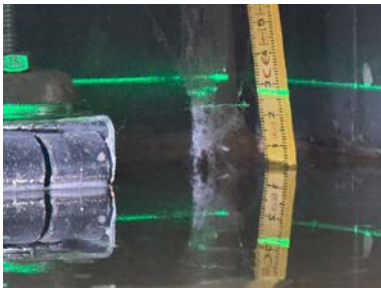
Tilstandsrapport



Måling ved dør.



Måling ved sluk.



Måling bak dusjkabinettet.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å inspisere tettesjiktet ved sluken, eieren opplyser at det er lagt membran i gulvet. Det er ikke tettesjikt på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Manglende membran på veggene gir risiko for fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Veggoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på veggene for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan gi et dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Jeg anbefaler at benkeplaten fuges for å redusere risikoen for søl bak innredningen.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

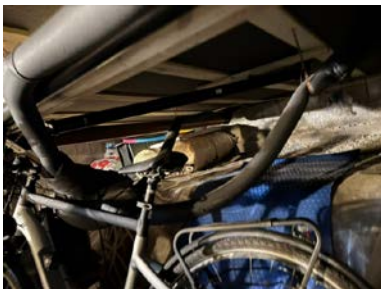
Ved inspeksjon av vannrørene er det påvist at det er langt mellom festene til vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres flere fester for å sikre tilstrekkelig klamring av vannrørene.

Manglende klamring kan føre til bevegelse i rørene, noe som øker risikoen for lekkasjer ved skjøter og koblinger.



Langt mellom festene til vannrøret.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Luftledningen for avløpssystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



Vakumventil i krypkjelleren.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav.

Ut ifra alder på varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå, noe som kan medføre lekkasje og vannskader.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsbereederen er risiko for varmgang i stikkontakten, som kan føre til brann.



Produksjonsdato på varmtvannstanken.



Eltilkobling av varmtvannstanken.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden.

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

Tilstandsrapport

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.
2005 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eieren opplyser om at han har installert det elektriske anlegget inne i grillbua selv samt att opp noen kontakter i kjelleren, boden og sjåen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring fra HK Sørensen AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis saltutslag på grunnmuren i krypekjelleren. Dette kan tyde på at det er kapilærsug fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig inspeksjon av krypekjelleren, da dette er en risikokonstruksjon hvor det kan oppstå fukt- og råteskader.

Saltutslag på grunnmuren indikerer fukttransport fra grunnen, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel bedre ventilasjon eller drenering, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Saltutslag i krypekjelleren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Terrengen er opparbeidet med plen.



Terrengforhold.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eieren opplyser om at avløpet ikke fungerer tilstrekkelig på vårparten av året, stakelukan i krypekjelleren må stå åpen for å få tilstrekkelig avrenning på avløpet.

Problemet med avløpet varer i ca 2-4 uker avhengig av snøsmelting, grunnvannet står høyt slik at det på en måte må presse luft framfor seg. Dette har vi løst ved å ta av lokket på stakerør. Ved normal stand av vannet kan vi montere lokket på igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til dette.

Bygninger på eiendommen

Bod ved badestamp



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Gang, Bod

Andre bygg: Bod ved badestamp, Bod, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	5 420
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 550 000

Bod ved badestamp

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod ved badestamp	Kr.	50 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 940 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Kommentar

Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

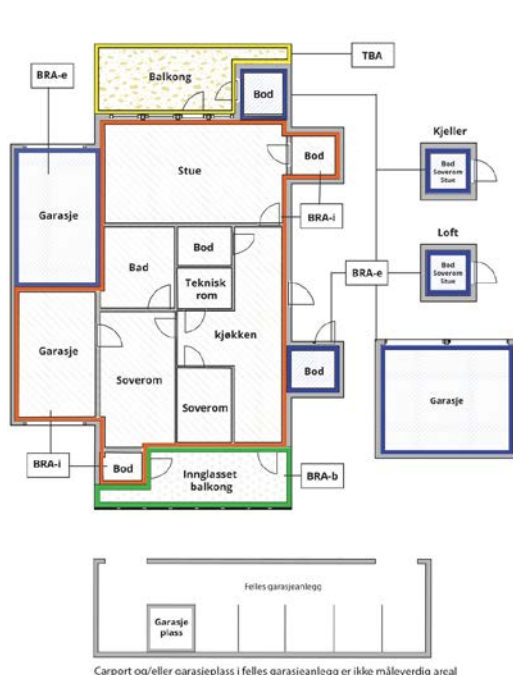
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	
SUM	71				
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod ved badestamp

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	3
Bod ved badestamp	0	0
Bod	0	0
Grillhytte	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Magnor Dagfinn Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	41	77		0	1032.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sollidalveien 688							
Hjemmelshaver							
Martinsen Magnor Dagfinn							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra kulp.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg, Senja Kommune har etter tilsyn 17.11.2025 godkjent anlegget fram til neste tilsyn.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med skrånede terreng nedenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Rettigheter på 5530-41/7: 2006/615-2/80 BEST. OM ADKOMSTRETT 08.02.2006 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:41 BNR:77 Bestemmelse om vannledning, Bestemmelse om brensel, Med flere bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	21481505			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	Rapporten er godkjent av Magnor Martinsen per e-post 19.12.25

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NI2259>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Magnor Dagfinn Martinsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sollidalveien 688

9307 Finnsnes

5530-41/77/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utvendig plattinger litt skjev.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Mus i tak på soverom og over bod. Tak i soverom ble revet og all isolasjon skiftet ut. Difusjonssperre hadde skade og denne er reparert med gaffatape. Nytt tak lagt. I tillegg ble det lagt musebørste rundt hele hytta og i hulrom i hjørnene. I bod ble det laget inspeksjonsluke og isolasjon ble støvsuget. Arbeidet ble utført i februar 2023 og vi har ikke hatt mus inne i hytta etter at reparasjonene ble utført.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Se punktet ovenfor. Arbeidet er utført av undertegnede og jeg er snekkerkyndig selv om jeg ikke har fagbrev. Har arbeider som snekker tidligere.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Ved vårtining kan det skje at det dannes luft i rør så vannet renner sakte. Har montert ventil i kjelleren som åpnes og står åpen til vannstanden har sunket.

Vann hentes fra Bjorelva ved vannpumpe og det kan forekomme litt smak/farge ved vårtining. Har vannfilter.

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?

♦ 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?

♦ **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?:** 2022

Firmanavn: HK Sørensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet i sikringsskap

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: I grillhytta er el.arbeide utført av meg, men kobling i sikringsskap er utført av HK Sørensen AS. I kjeller har jeg koblet noen stikkontakter og det samme på boder/sjå.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**

Maxitjeneste AS foretok inspeksjon og takst ved museskaden i 2022.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Lenvikhytta AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp råbygg, tettet tak, la gulv, satte inn vindu og dører.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Roy Martinsen

Beskrivelse av arbeidet: Byggeansvarlig /byggningsingeniør.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Roy Martinsen og undertegnede innredet hytta. Pga. oversittelse av frister for å få ferdigattest måtte det fylles ut nye søknader og jeg ble godkjent som selvbygger. Men alt arbeide på hytta er utført i 2005 av ovennevnte firma/personer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Eiendommen som selges er utgått fra eiendommen gnr. 41 bnr. 7 i Senja kommune. Dette er et sameie som er registrert med org.nr. 891045492 og kalles Sameiet Bjorelvdal. Styreleder er Jan Arne Martinsen. Det er en muntlig avtale om at alle hytteeiere pr. i dag betaler kr 500 til Sameiet i året til vedlikehold av hovedvei. Det er ikke noe felles brøyting da bruken er veldig forskjellig på de respektive hytter. Brøyting må besørges av hver enkelt.

Septik skal jf. pålegg fra Senja komme tømmes annenhvert år. Planlagt kommunal tømning er i år 2027, 2029, 2031 osv. Kommunen har etter inspeksjon anbefalt at septik bør tømmes i 2026 pga en del slam i kummen. Dette må ordnes og betales av hytteeier. Fra 2027 skal det være automatisk tømning annethvert år jf. kommunale tømmeplaner.



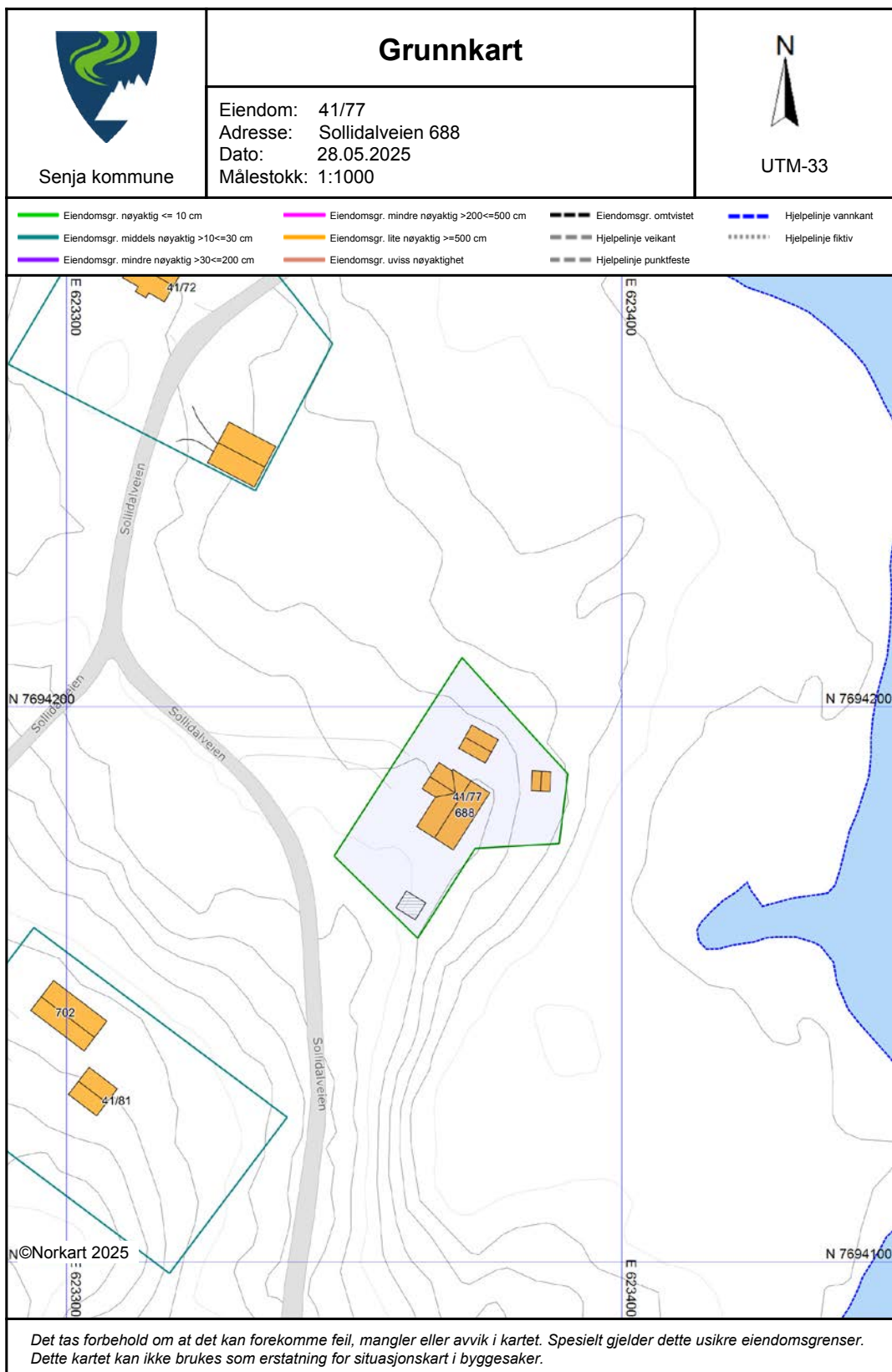
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1032.7
Etablert dato	20.01.2006	Historisk oppgitt areal	1030,6
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Fritidseiendom		
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.11.2024 27.11.2024	2024/6531		41/7, 41/77
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	26.11.2024 27.11.2024	2024/6531		41/7 (167,7), 41/77 (-167,7)
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	26.11.2024 27.11.2024	2024/6531		41/7 (-170), 41/77 (170)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	41/77
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	41/77
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.01.2006	4412 116/05		41/7 (-1030,6), 41/77 (1030,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknað
Eiendomsteig	7694183.19	623359.47		Ja	1032.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARTINSEN MAGNOR DAGFINN F20075538988	Hjemmelshaver (H) 1/1	Strandveien 44 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Målebrevsnummer	4412
Journalnummer	2024/6531
Journalnummer	2024/6531
Journalnummer	116/05

Adresse

Vegadresse: Sollidalveien 688

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9307 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	203 Bjorelvnes	Tettsted	
Valgkrets	2 Bjorelvnes/Kårvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19655636		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008
2	19655636	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	15.12.2025
3	301042542		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	20.06.2025
4	301078411		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	18.11.2025
5	301520397		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	18.11.2025

1: Bygning 19655636: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	75,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	4,9
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	4,9
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	82
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Peler	Kartblad	EV264-1-54
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.11.2005	08.11.2005	
Igangsettingstillatelse	07.11.2005	08.11.2005	
Tatt i bruk	01.01.2008	28.10.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sollidalveien 688	H0101	41/77	75,2	3	1	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	75,2	75,2	0	4,9	4,9

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
---------------	-----------

Bygningsrådsvedtak	0272/05
--------------------	---------

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

2: Bygningsendring 19655636-1: Tilbygg, Ferdigattest 15.12.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	4,9
Vannforsyning		BTA Totalt	4,9
Avløp		Bebygd areal	5
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
Rammetillatelse	05.12.2025	10.12.2025	2025/8825
Igangsettingstillatelse	05.12.2025	10.12.2025	2025/8825
Ferdigattest	15.12.2025	16.12.2025	2025/8825

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sollidalveien 688	H0101	41/77	4,2	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	4,2	4,2	0	4,9	4,9

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
---------------	-----------

Journalnummer	2025/8825
---------------	-----------

3: Bygning 301042542: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 20.06.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	15
Vannforsyning		BTA Totalt	15
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	0	Brenselstank nedgravd	0
Fundamentering		Kartblad	
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon		Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.04.2022	05.04.2022	2021006967
Ferdigattest	20.06.2025	24.06.2025	2021/6967

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	15	15

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2021006967

4: Bygning 301078411: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 18.11.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15,8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15,8
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		01.07.2022	Eiendomsskatt 2023
Ferdigattest	18.11.2025	03.12.2025	2025/6081

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15,8	15,8	0	0	0

5: Bygning 301520397: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 18.11.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6,7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	6,7
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	16.09.2025	17.09.2025	2025/6081
Ferdigattest	18.11.2025	03.12.2025	2025/6081

Bruksenheter

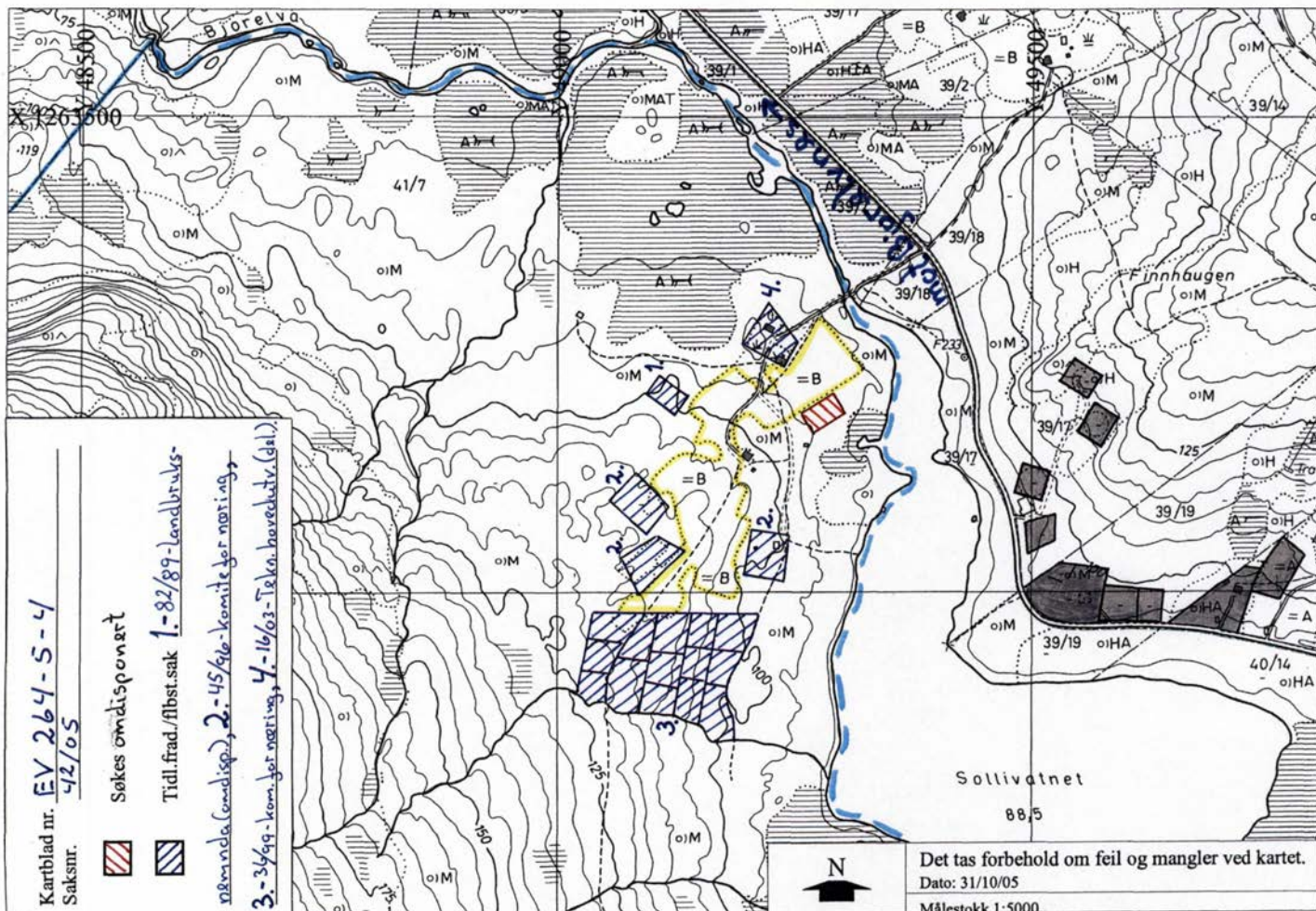
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/77	-	-	-	-	-

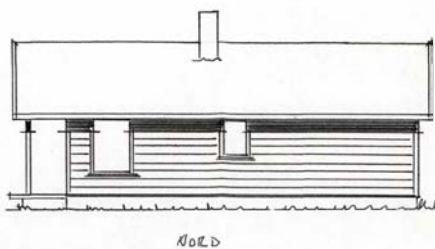
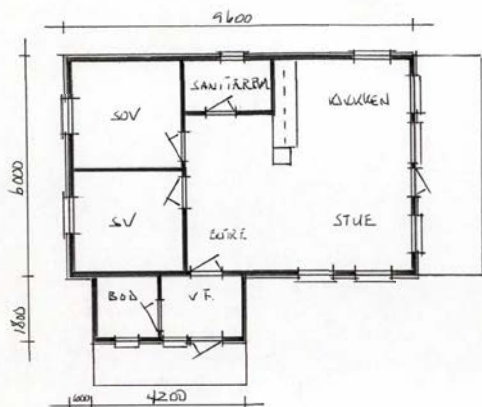
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6,7	6,7	0	0	0

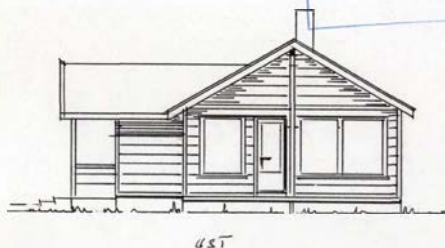
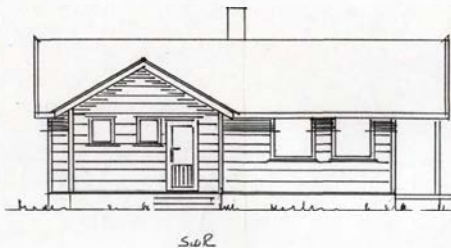
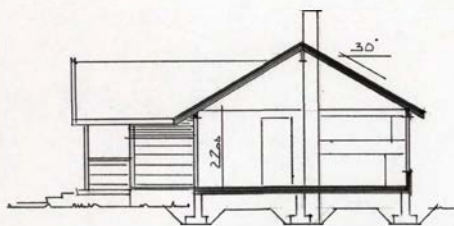
Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	2025/6081

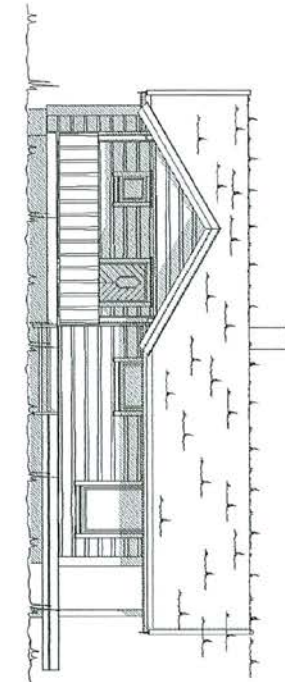




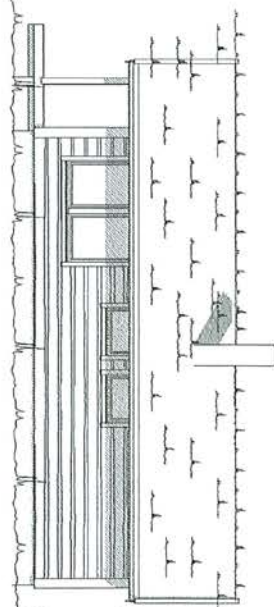
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 0272/05 DEN 03.11.05
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning
LENVIK KOMMUNE
28 JULI 2005



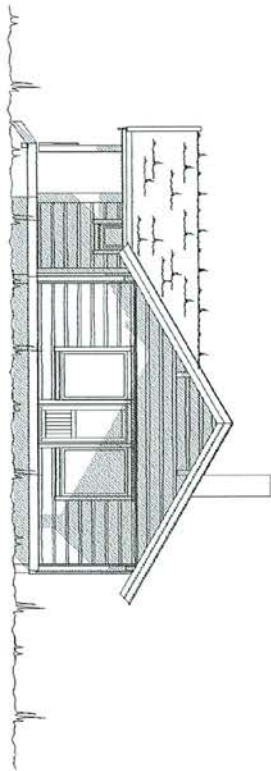
HYTTE 41 BARE	M 1:100
HANNOE MARTINSEN OG SIGURD HENRIKSEN	DATO
LENVIK KOMMUNE	2007 2005
GROSVES 2005 PM	



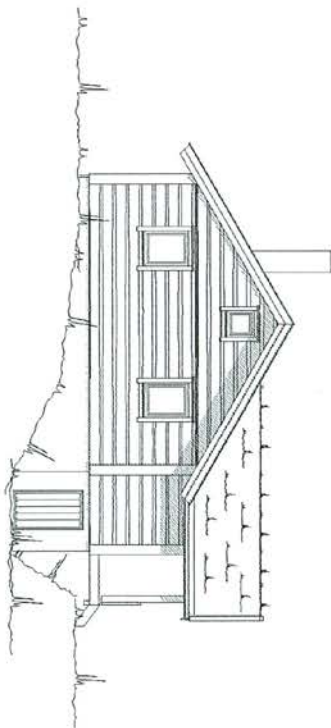
Fasade Vest



Fasade Øst



Fasade Sør

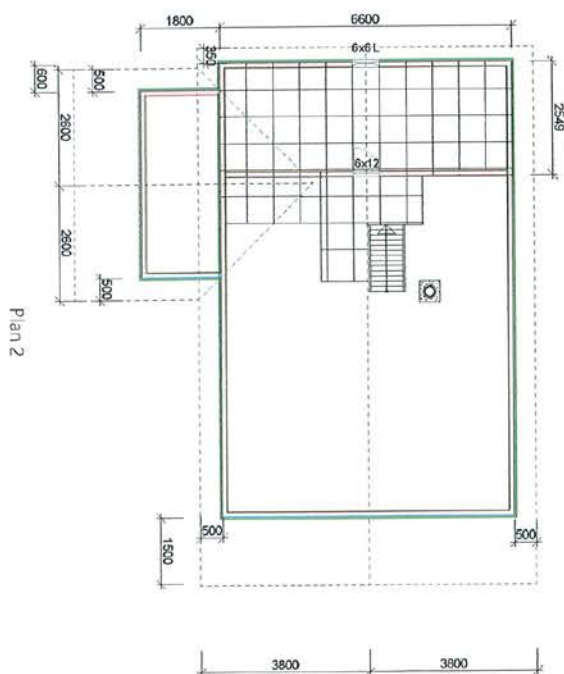
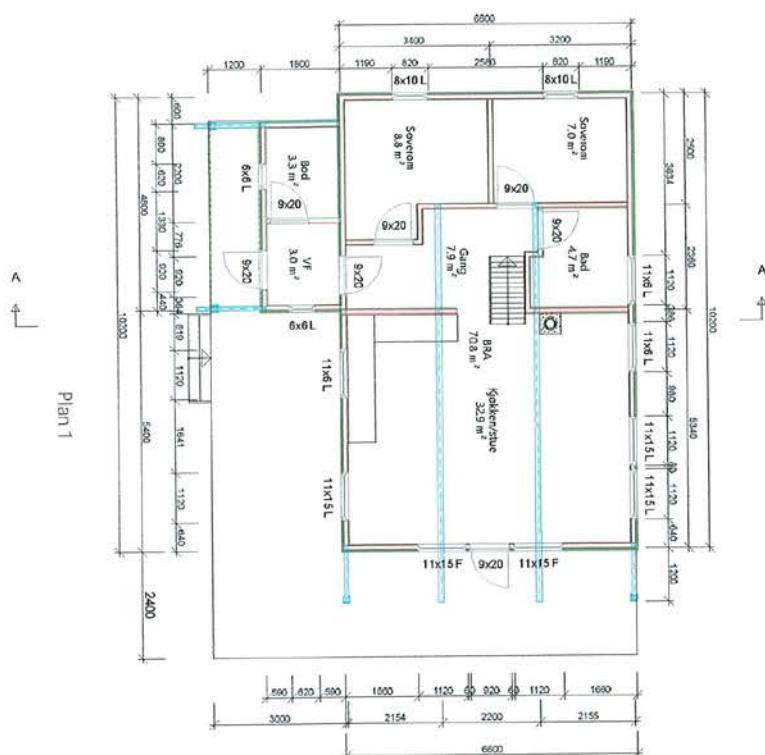


Fasade Nord

Hytte

GRAPHISOFT

		Magnor Martinsen	
Tiltaksleder Solldalen		Dato: 02.07.2025	
Prosjekt nr.: Solldalveien 688		Tegnet av: Magnor Martinsen	
Målestokk: 5:30-41/77/0/0		Prosjekt nr.: 506	
Målestokk: 1:100		Tegnet av: Magnor Martinsen	
Prosjekt nr.: 506		Tegnet av: Magnor Martinsen	



Hytte

GRAPHISOFT.

Thilakshayer **Magnor Martinsen**

Budgetplank: **Sollidalen**

Stred: Sollidalveien 688

5530-41/77/0/0

Plan Log

5530-4177/0/0

N₂H 1:100

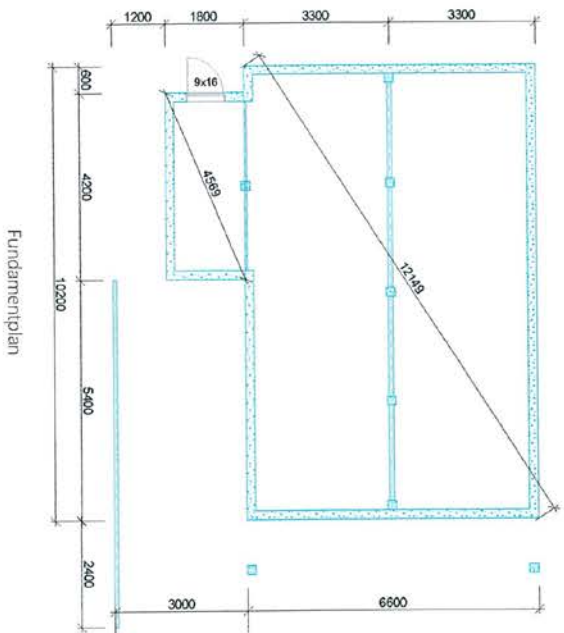
Plan 1 og 2

Date: 02.07.2025
Topic:

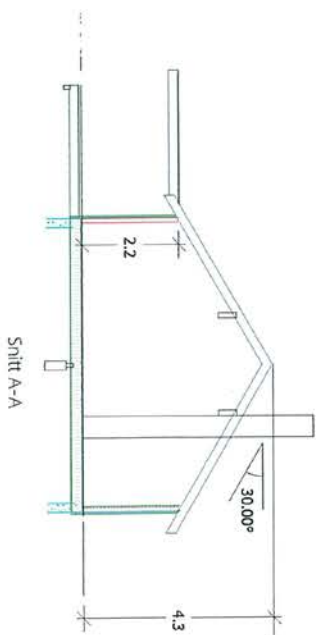
Project nr _____

Page 502

Dagfinn Martins



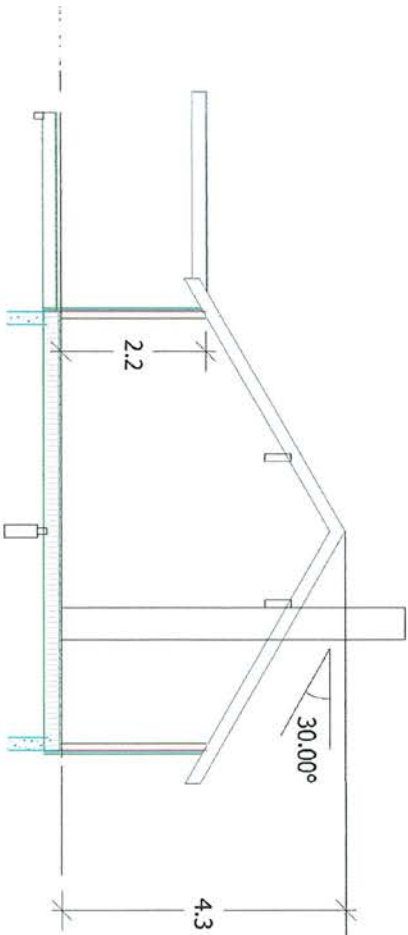
Fundamentplan



Hytte

GRAPHISOFT

		Magnor Martinsen	
Senja Prosjektering		Magnor Martinsen	
Tiltaksleder:		Prosjektleder:	
Byggher:		Byggher:	
5530-4177/00		5530-4177/00	
1 : 100		1 : 100	
Magnor Martinsen Hytte		Magnor Martinsen Hytte	



Snitt A-A

Hytte

GRAPHISOFT

Tiltakshaver: **Magnor Martinsen**Byggeplass: **Sollidalen**Sied: **Sollidalveien 688**Matrikkel: **5530-41/77/0/0** Mål: **1 : 100**

Snitt A - A

**Senja**
Prosjektering

Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.

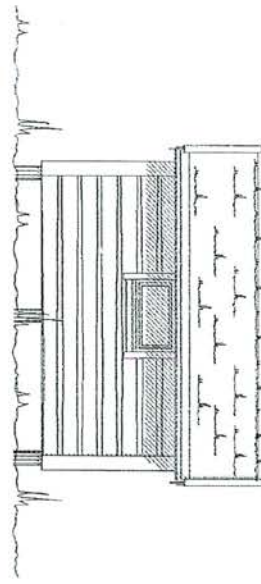
Dato: **02.07.2025**

Tegn:

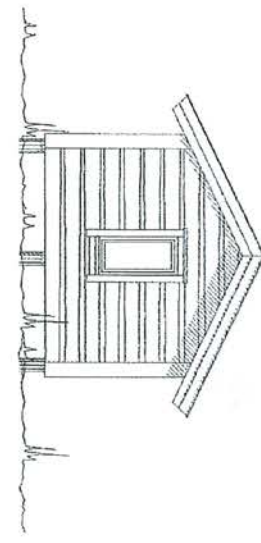
Prosjekt nr.:

Tegning: **504**

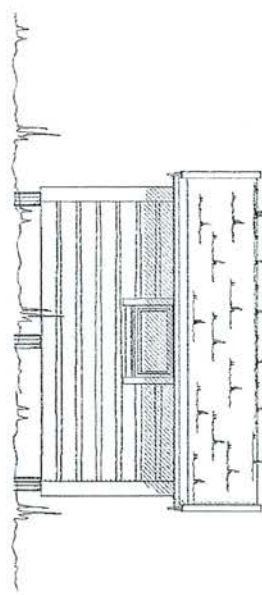
Magnor Dagfinn Martinsen Hytte



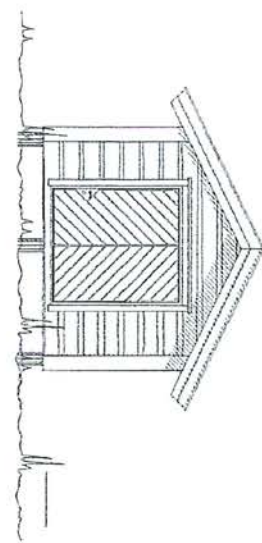
Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Sør



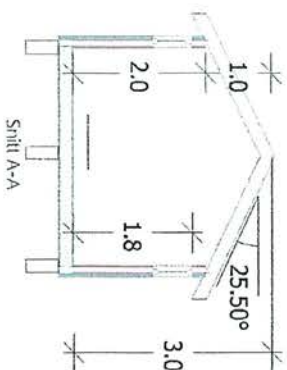
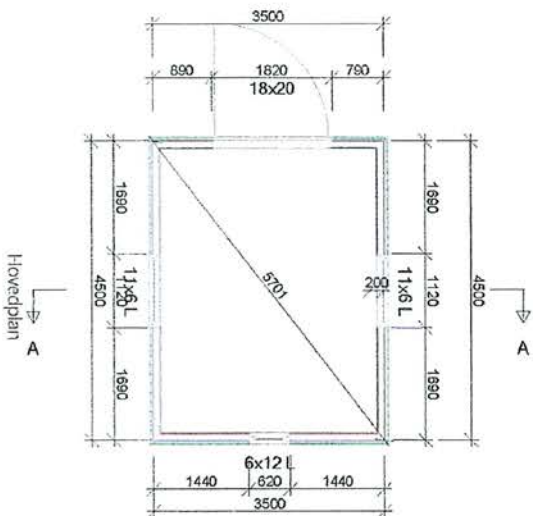
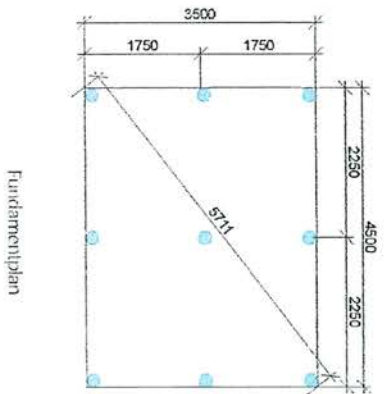
Fasade Vest

Sjå

GRAPHISOFT

Tilakshaver: Magnor Martinsen	
Byggeplass: Solldalen	Date: 02.07.2025
Sted: Solldalveien 688	Tegn: _____
Matrikkel: 5530-41/77/0/0	Prosjekt nr.: _____
Fasader	Mål: 1 : 100
Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.	
Magnor Dagfinn Martinsen Sjå	



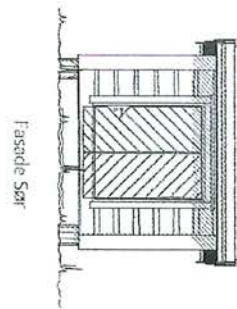


Sjå

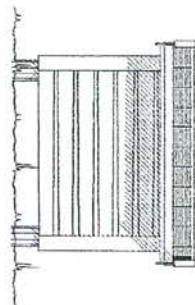
GRAPHISOFT

 Senja Prosjektering		Tilakshaver: Magnor Martinsen	
Byggeplass: Solldalen		Dato: 02.07.2025	
Sted: Solldalveien 688		Tegn: _____	
Matrikkel: 5530-41/77/0/0		Prosjekt nr.: _____	
Mål: 1 : 100		Tegn.nr.: 501	
Planer og snitt		Magnor Dagfinn Martinsen Sjå	

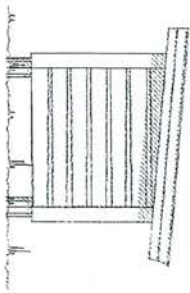
Tegningen er beskyttet iht. Lov om opphavsrett til åndsverk m.v.



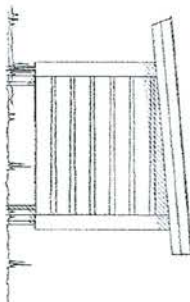
Fasade Sør



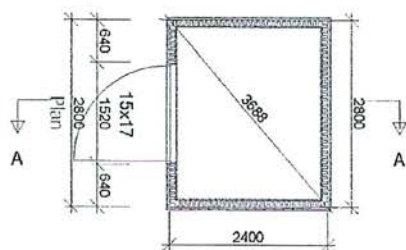
Fasade Nord



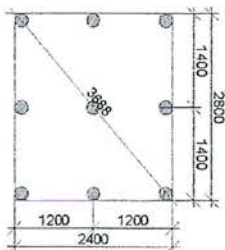
Fasade Øst



Fasade Vest



Plan A



Fundamentplan



Snitt-A

Redskapsbod

Tilræktshaver: **Magnor Martinsen**

Byggeklasse: **Solidalen**

Sted: **Solidalveien 688**

Matrikel: **5530-41/77/0/0**

Fasader planer og snitt

Mål: **1 : 100**

Magnor Dagfinn Martinsen Redskapsbod



Senja
Prosjektering

Tegningen er beskyttet på Lov om opphavsrett til landskapskulptur.

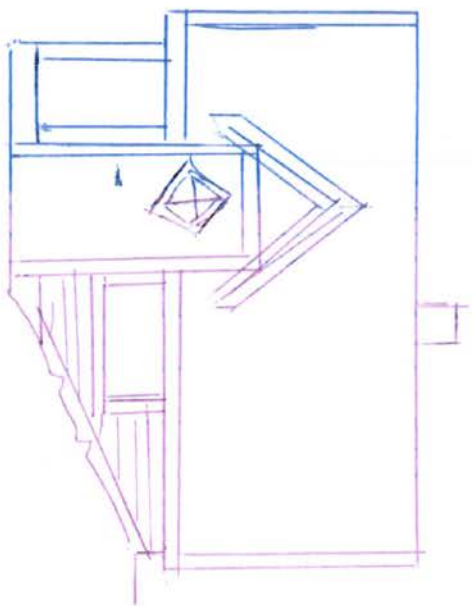
GRAPHISOFT

Dato: **02.07.2025**

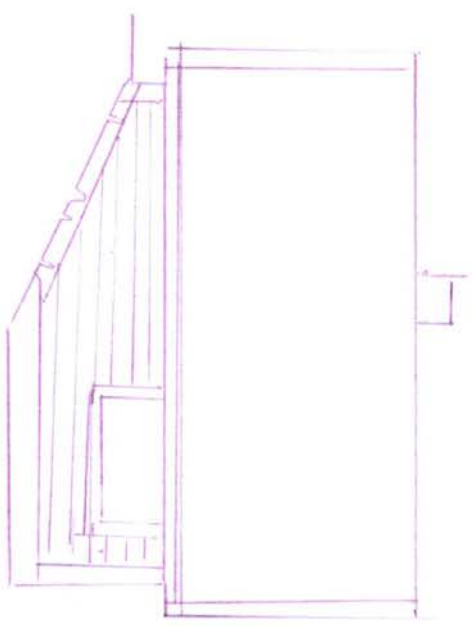
Tegn:

Prosjekt nr.:

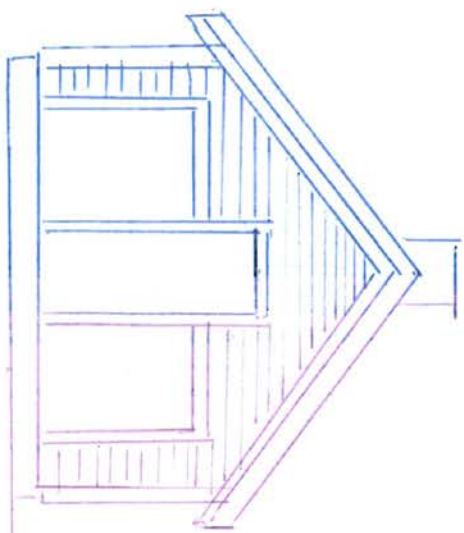
Tegn.nr.: **506**



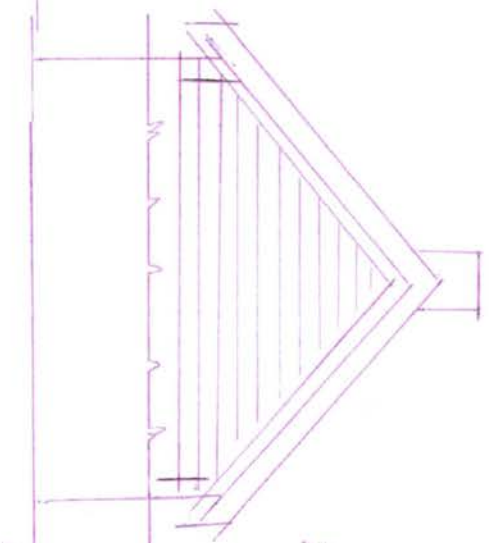
410cm



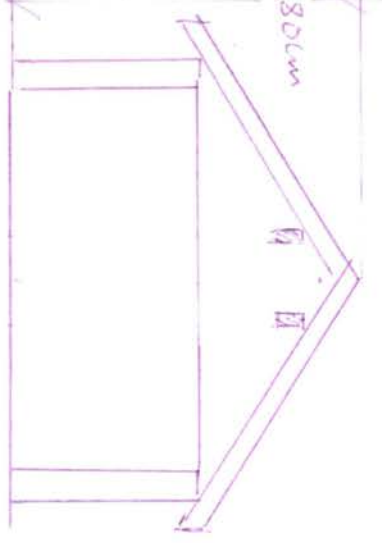
M: 1:50
 GMR 41
 BNR 77
 Kamm. SENJA
 SELLIDALUN 688
 9307 FINNSNES



355



280cm



SENJA PROSJEKTERING AS
Att. Kristian Pedersen
Steallivegen 3
9151 STORSLETT

Vår ref: 2025/8825-13

Deres ref.:

Dato: 15.12.2025

Ferdigattest - Byggtekniske installasjoner, infiltrasjonsanlegg avløp, tilbygg og bruksendring fritidsbygg - Sollidalveien 688 - Gbnr. 41/77

Byggesaksvedtak **DS-15.12.25-7**

vedtaksdato 15.12.2025

Svar på anmodning om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Søknadstype	Ferdigattest
Tiltakstype	Bruksendring, tilbygg og infiltrasjonsanlegg avløp
Eiendom, gnr./bnr.	41/77
Bygningsnummer	19655636
Ansvarlig søker	SENJA PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver	Magnor Dagfinn Martinsen

Saksgrunnlaget:

- Tillatelse til tiltak gitt i sak DS-0512.25-25, den 05.12.2025.
- Søknad om ferdigattest er mottatt 14.12.2025.
- «som-bygget» tegninger og oppdatert gjennomføringsplan versjonsnummer 2 er vedlagt.

Rettslig grunnlag:

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

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 21-10 gis ferdigattest for etablering av privat avløpsanlegg (infiltrasjon), terrenginngrep, tilbygg på 10 m² BYA og bruksendring på gbnr. 41/77 i henhold til gitte tillatelser og etter anmodning fra ansvarlig søker, mottatt 14.12.2025.

Slamtank på 2 m³ settes opp for tømning hvert 2. år i kommunalteknisk register, jf. tillatelsen.

Alminnelige bestemmelser:

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

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

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

Faktaopplysninger fra byggesaken vil bli ført i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 10, annet ledd.

Klageadgang:

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

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

Saksnummer 2025/8825 avsluttes og arkiveres. For eventuelle fremtidige henvendelser om denne saken, vennligst referer til dette saksnummeret.

Med hilsen

Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Marlen Sørensen

Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

Senja kommune ved matrikkelregister og KOMTEK-register

Magnor Dagfinn Martinsen

SENJA PROSJEKTERING AS Att.Kristian Pedersen
Tortenlia 12
9303 SILSAND

Vår ref: 2025/6081-10

Deres ref.:

Dato: 18.11.2025

Ferdigattest - Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m² - Sollidalveien 688 - gbnr. 41/77

Byggesaksvedtak DS- 18.11.25-16 vedtaksdato 18.11.2025

Svar på anmodning om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10

Søknadstype	Ferdigattest
Tiltakstype	Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m ²
Eiendom, gnr./bnr.	41/77
Bygningsnummer	301520397 og 301078411
Ansvarlig søker	SENJA PROSJEKTERING AS
Tiltakshaver	Magnor Dagfinn Martinsen

Saksgrunnlaget:

- Tillatelse til tiltak gitt i sak DS-16.09.25-25, den 16.09.2025
- Søknad om ferdigattest er mottatt 19.10.2025.

Utdrag veiledning til SAK 10 § 8-1:

«... Det følger av pbl. § 21-7 sjette ledd at ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom 3-ukersfristen for å utstede ferdigattest overskrides, men dette medfører selvfølgelig ikke at kommunen etter fristens utløp kan velge å ikke behandle en søknad om ferdigattest. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta tiltaket i bruk dersom vilkårene for det er tilstede. Kommunen har en plikt til å utstede ferdigattest senere dersom vilkårene er tilstede...»

Rettslig grunnlag:

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

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 21-10 gis ferdigattest for redskapsbod og sjå på gbnr. 41/77 i henhold til gitte tillatelser og etter anmodning fra ansvarlig søker/tiltakshaver, mottatt 19.10.2025.

Alminnelige bestemmelser:

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

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

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

Faktaopplysninger fra byggesaken vil bli ført i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 10, annet ledd.

Klageadgang:

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

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

Saksnummer 2025/6081 avsluttes og arkiveres. For eventuelle fremtidige henvendelser om denne saken, vennligst referer til dette saksnummeret.

Med hilsen

Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Kristian Hofsøy

Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

Magnor Dagfinn Martinsen

Senja kommune v/matrikkelføring

Vedlegg:

1 Gjennomføringsplan

Klageadgang, innsynsrett og rett til å få veiledning fra kommunen

Her finner du informasjon om hva som gjelder om du vil klage på et planvedtak og vedtak i byggesaker.

Dette kan du klage på (fv. § 28)

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Dette gjelder for eksempel byggetillatelser eller avslag, deling eller seksjonering, retting eller opphør av ulovlig bruk og andre forvaltningsvedtak som planvedtak etter pbl § 12-12 eller § 12-14, 2. ledd er enkeltvedtak. Vedtak om at klagen avvises er også et enkeltvedtak som kan påklages.



MARTINSEN MAGNOR DAGFINN

Strandveien 44

9300 FINNSNES

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Alex Lydersen	25/8865		17.11.2025

GODKJENNING AV PRIVAT AVLØPSANLEGG

Brevet gjelder avløpsanlegg på adresse: Sollidalveien 688, 9307 FINNSNES, gnr. 41 bnr. 77

Senja kommune har etter tilsyn godkjent anlegget fram til neste tilsyn.

Senja kommune anser dermed at saken kan lukkes.

Har du spørsmål

Vi svarer gjerne på dine spørsmål på telefon 77 87 10 00 (sentralbord) eller du kan sende e-post til post@senja.kommune.no

Ved henvendelser, vennligst henvis til saksnummer i dette brev.

Med hilsen

Alex Lydersen

Spesialkonsulent

Magnor Dagfinn Martinsen
Strandveien 44
9300 Finnsnes

Vår ref: 2021/6967-9

Deres ref.:

Dato: 23.06.2025

Melding om frittliggende bygg unntatt søknadsplikt - Grillbu - Sollidalveien 688 - gbnr. 41/77

Behandling av melding unntatt søknadsplikt jf. plan- og bygningsloven § 20-5.

Tiltakstype	Melding om frittliggende bygg unntatt søknadsplikt
Eiendom, gnr./bnr.	41/77
Tiltakshaver	Magnor Dagfinn Martinsen

Saksgrunnlaget:

- Melding om ferdigstilt bygning er mottatt den 20.06.2025
- Meldingen gjelder frittliggende bygg (grillhytte) på 14,5 m²
- Dispensasjon ble innvilget den 01.04.22 i Byggesaksvedtak DS-01.04.22-9
- Bygningsmyndigheten bekrefter at tiltaket ikke krever søknad og tillatelse jf. SAK 10 § 4-1
- Meldingen sendes til Senja kommune v/matrikkelføring.

Det er gitt dispensasjon i sak 2021/6967, DS-01.04.22-9 den 01.04.2022, og tiltakshaver har meldt inn tiltaket som ferdigstilt den 20.06.2025

Bygningsmyndigheten forutsetter at tiltaket samsvarer med fremlagt dokumentasjon. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket er unntatt søknadsplikt jf. SAK10 § 4-1.

Kopi av denne meldingen sendes til kommunens avdeling for matrikkelregistrering, det vil si at opplysningene blir lagret og blir registrert i kart.

Saksnummer 2021/6967 avsluttes og arkiveres. For eventuelle fremtidige henvendelser om denne saken, vennligst referer til dette saksnummeret.

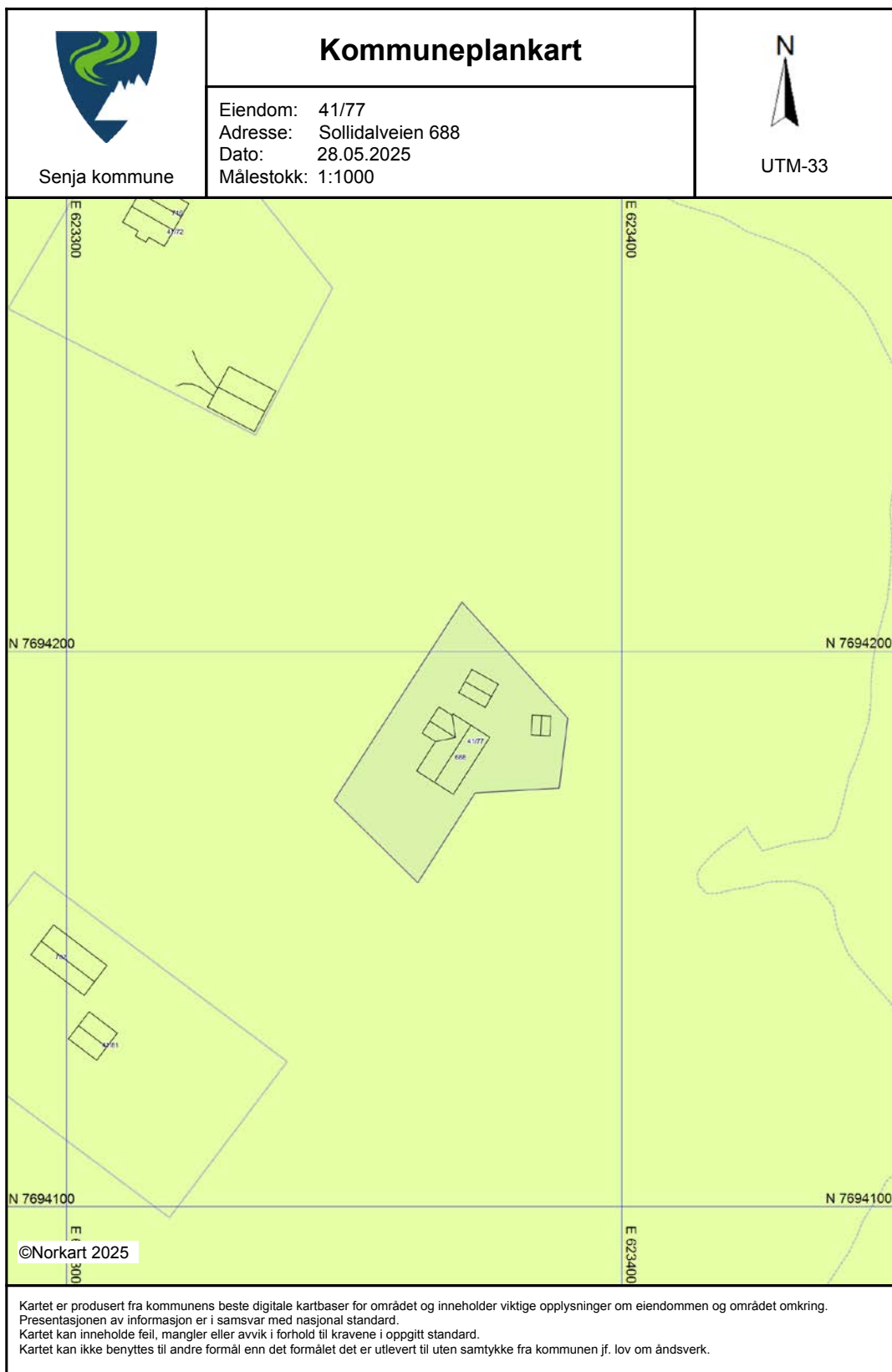
Med hilsen

Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Kristian Hofsføy

Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

 LNF-område

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 28.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	77	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sollidalveien 688, 9307 FINNSNES								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

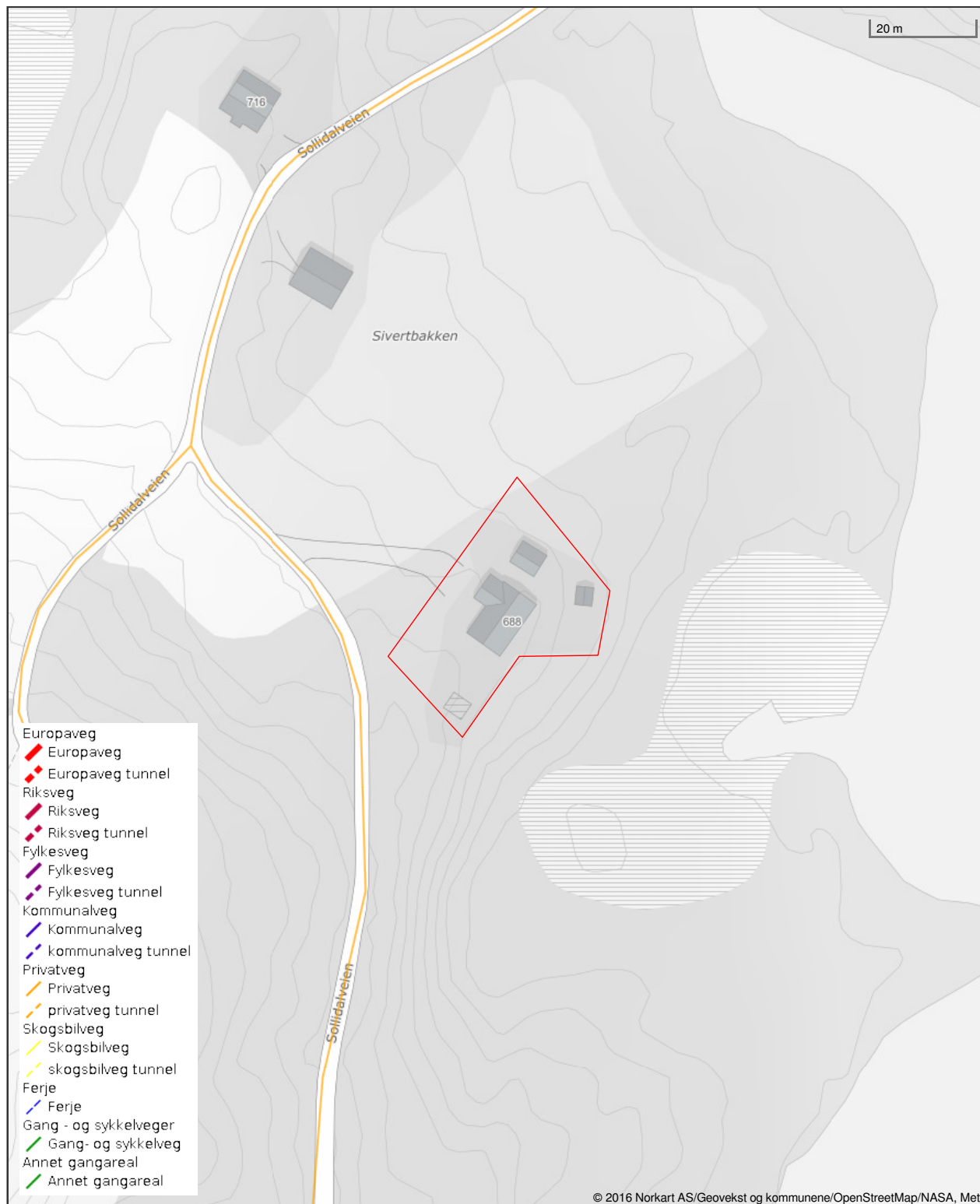
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal 1 033 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende
-------------------	---



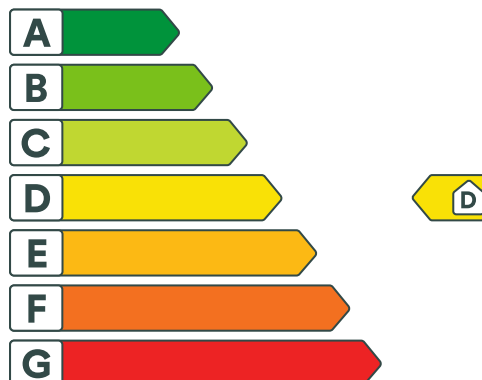
Vegstatuskart for eiendom 5530 - 41/77//



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



Adresse Sollidalveien 688, 9307 FINNSNES	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-243779
Byggeår 2005	Byggningsnummer 19655636
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 77
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Fritidsbolig
Areal 71 m²	Bruttoareal 71 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

201 kWh/m² per år

Energikarakter
D

Beregnet levert energi i lokalt klima
272 kWh/m² per år

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

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sollidalveien 688
9307 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre