

aktiv.



Skrolsvikveien 1269, 9392 STONGLANDSEIDET

**Helårsbolig som kan benyttes som
fritidsbolig og tilhørende garasje -
idyllisk beliggenhet på Sør-Senja!**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 65 530,-
Total ink omk.: Kr 1 955 530,-
Selger: Hanne Kari Linløkken
Jan Åge Velta
Mai Grete Velta
Erlend Magne Edvardsen
Fritz Roger Nilsen
Robert Andre Jensen
Maria Solstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 811.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 59
Oppdragsnr.: 1901260028

Helårsbolig som kan benyttes som fritidsbolig og tilhørende garasje - idyllisk beliggenhet.

Helårsbolig med idyllisk beliggenhet i Buvika på Sør- Senja med en eiendom som byr på gode solforhold, en fantastisk utsikt og umiddelbar nærhet til utmark.

Boligen er tilkoblet både vann, avløp og strøm - alt du trenger for en behagelig hverdag. Stuen kan by på ekstra takhøyde og store vindusflater, samtlige vegger og tak i boligen har trepanel som gir en god og lun atmosfære. Åpen løsning mellom stue og spisestue, avdelt kjøkken med benkeplass og trivelig vindu samt funksjonelt bad med badekar og opplegg for vaskemaskin. Kjelleretasjen inneholder et disponibelt rom på ca 36m², kjelleren har egen inngangsdør. På eiendommen står det også en dobbelgarasje med elbillader samt utvendig vedbod. I dag er boligen matrikkelført som enebolig, men benyttes som helårsbolig/fritidsbolig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 19 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Gang, kjøkken, bad, stue og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal.

Ikke målbare arealer

I kjelleren er det et disponibelt rom på ca 36m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

811.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er terrassert med ulike nivåer, delt opp av støttemurer/steinmurer.

Opparbeidet uteareal med gressdekke, betongdekke og gangareal.

Beliggenhet

Eiendommen har idyllisk beliggenhet med gode solforhold og en fantastisk utsikt i bygda Buvik med langgrunn strand som er et yndet badested på sommerstid. Fra boligen har man umiddelbar nærhet til fjære og utmark med fine turmål for hele familien. Like i nærheten er det opparbeidet båthavn med mulighet for å leie båtplass, i Buvik er det en aktiv båtforening som bl.a. har sommerkafè og andre sosiale sammenkomster. Knappt 12 kilometer til Stonglandseidet med matbutikk, og en times kjøretur til Finnsnes sentrum med alt av bymessige fasiliteter samt hurtigbåtforbindelse til Tromsø og Harstad. Det er også hurtigbåtforbindelse fra

Skrolsvik til Harstad.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Adkomsten går over gnr. 241/bnr. 17, adkomstretten er sikret via tinglyst rettighet.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er utført i betong. Dreneringen er fra byggeåret. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Takrenner og nedløp er utført i stål med ordinære løsninger. Etasjeskillet er et trebjelkelag med stubbgulv på ringmur. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en enkel kjellerdør i tre. Balkonger, veranda og terrasse er utført som trekonstruksjoner med tilknytning til bygningen. Eiendommen har en frittliggende dobbel garasje med tilhørende bod. Bygningen er etablert på plate på mark med ringmur og har murvegg mot terreng. Konstruksjonen er oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre, med saltak tekket med stålplater og utvendige fasader kledd med liggende trepanel.

Bygningssakkyndig svarer ikke for forhold som ikke er synlige uten inngrep. Konstruksjoner, bygningsdeler eller rom som ikke var tilgjengelige på befaring, er ikke vurdert, og dette kan innebære risiko for skjulte feil og mangler. Der dokumentasjon mangler, er vurderinger foretatt på generelt grunnlag, basert på bygningens alder, oppføringsmåte og synlige forhold. Rapporten bygger på en visuell gjennomgang og utgjør ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. Den kan ikke erstatte nærmere undersøkelser eller vurderinger utført av autoriserte håndverkere eller andre fagkyndige.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har løse eller forskjøvede plater/stein/shingel.

Taktekkingen har rust eller overflateslitasje i værutsatte områder.

Det er ujevnheter eller deformasjoner i takflaten.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning for nært terreng.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

• Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

• Det er avvik:

Overflatebehandling på vindu er nedbrutt eller avflasset. Beslag mangler nødvendig oppbrett mot vegg/vindu.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er avvik:

Beslag under dør mangler.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Balkongkonstruksjonen har synlig skjevhet/deformasjon som avviker fra forventet toleranse.

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Rekkverkshøyden på trappen er lavere enn forskriftskravet på minimum 0,90 m.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Installasjon av ildsted mangler dokumentasjon som kreves ved oppføring. Adkomst for feiing og tilsyn er ikke utført i samsvar med krav.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Kjøkken - Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig

overgang.

- Kjøkken - Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: • Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Utvendig fuktsikring av grunnmuren kan ikke påvises, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at slik fuktsikring er etablert.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur/fundament ved måling med pinneløs måling.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Septiktank
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:
Overgang mellom takrenne og nedløp er utett eller dårlig utført.
Nedløpsutkast har utilstrekkelig lengde.
Takrenner har feil fall eller motfall som gir stående vann.
det mangler takrenner.

- 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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er avvik:
Det er registrert flere høydeforskjeller mellom tilstøtende rom. Dette gjelder både nivåforskjell ved terskler og overgang mellom ulike gulvflater.

- Innvendig - Rom Under Terreng

- Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
 - Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 - Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
 - Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
Lukt i rom under terreng indikerer fukt i konstruksjonen. Det er manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rom under terreng.
Gulv i rom under terreng har forhøyede fuktverdier.
Det er registrert fuktmerker på vegger i rom under terreng.
Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulv og kjellermur.
Det er også målt forhøyet fukt i himling. Forholdene viser at bygningsdelene står i kontakt med fukt fra grunnen eller utvendige masser.
Konstruksjonene består av murverk, og hulltaking er ikke mulig.

- Våtrom - Hovedplan > Bad > Generell

- Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er oppført før forskrift av 1997 og har konstruksjonsløsninger som åpenbart ikke tilfredsstillende dagens krav til tettesjikt, sluk og fuktsikring. På

bakgrunn av alder, byggemetode og synlige forhold vurderes rommet å stå foran en full oppgradering. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre en fullstendig detaljundersøkelse eller hulltaking, da dette ikke vil gi relevant informasjon utover at totalrehabilitering må påregnes. Vurderingen tilsier TG3. Begrunnelsen er i tråd med kravene til forklaring av tilstandsgrad.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er avvik:
Det er kun ventiler i vindu.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:
Det registreres grønnblå misfarging og avleiringer på vannrør ved synlig skjøt.
Lekkasje under påkobling.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det har vært en vannskade i bad og gang pga et oversvømt badekar, skaden er taksert og reparert.

Innhold

Helårsboligen inneholder gang, kjøkken, bad, stue og to soverom. I tillegg er det en kjelleretasje på ca. 36m².

Dobbelgarasje med utvendig vedbod.

Standard

Helårsbolig fra 1991 med overflater og materialvalg tilsvarende boligens alder, enkelte oppgraderinger må påregnes. I dag er boligen matrikkelført som enebolig, men benyttes som helårsbolig/fritidsbolig. Helårsboligen har blant annet trepanel i tak og vegger på samtlige rom som gir en lun romfølelse. Stuen har ekstra takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og rammer inn den fantastiske utsikten. God plass til ønsket møblering i i stuen som spisestue og sofagruppe. Boligen har to soverom av god størrelse, samt et funksjonelt bad med badekar og opplegg for vaskemaskin. Stor entré som byr på rikelig med oppbevaringsplass. Overbygd terrasse som går rundt to av boligens sider. Kjelleretasjen inneholder et disponibelt rom på ca 36m², kjelleren har egen inngangsdør. På eiendommen står det også en dobbelgarasje med elbillader samt utvendig vedbod.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med direkte avtrekk ut fra bygningen. Badet er av eldre dato og må påregnes renoveret for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hvitevarer

Hvitevarer som komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel medfølger salget. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Rett i nærheten av boligen ligger en veletablert båthavn. Her vil det være mulig å leie plass, og etter det opplyste er det ledige plasser pr. nå.

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

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

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 890 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 47.250,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 8 924 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon og slam.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 59 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:

5530/241/59:

06.07.1989 - Dokumentnr: 4040 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

17.11.1989 - Dokumentnr: 7540 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

22.12.1988 - Dokumentnr: 8696 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:241 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1831487 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1927 Gnr:41 Bnr:59

01.01.2024 - Dokumentnr: 916624 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:241 Bnr:59

21.08.1989 - Dokumentnr: 5000 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:241 Bnr:17
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetegninger for opprinnelig bygg datert 26.09.1991, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Det er bygd et vindfang som ikke fremkommer på tegningene. Kjelleretasjen er på tegningene delt inn i to rom, i dag eksisterer ikke veggene som er tegnet inn og kjelleren inneholder kun ett rom. Megler har mottatt ferdigattest på boligen datert 02.10.1991. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Megler har ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasje. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.10.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Boligen er tilknyttet privat vannverk med tilkobling via felles anlegg, drift og vedlikehold reguleres av vannverkets egne bestemmelser. Selger opplyser at det betales kr. 800,- årlig til vannverket. Avløp til privat løsning med septiktank. Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 46.159,-. Totalt kr. 86.059,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

28.04.2026







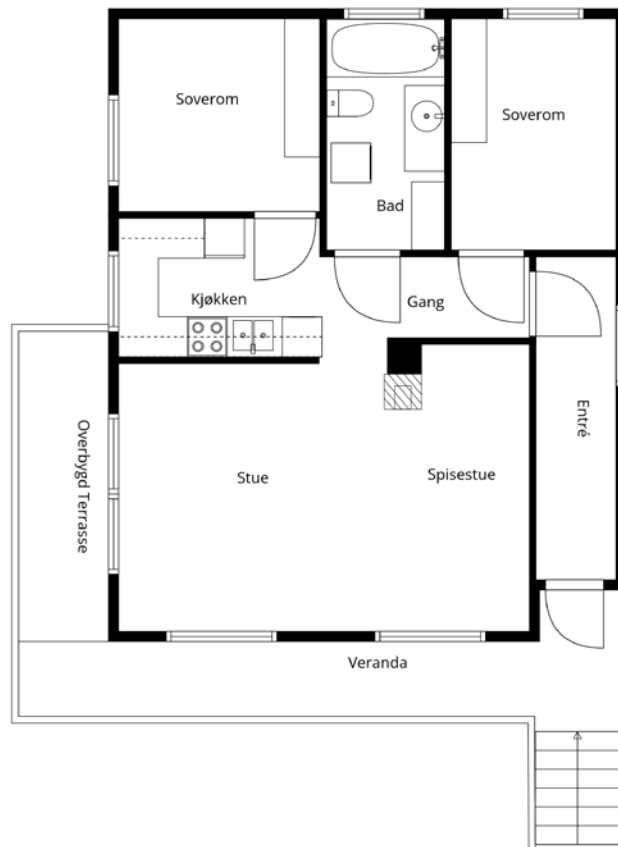






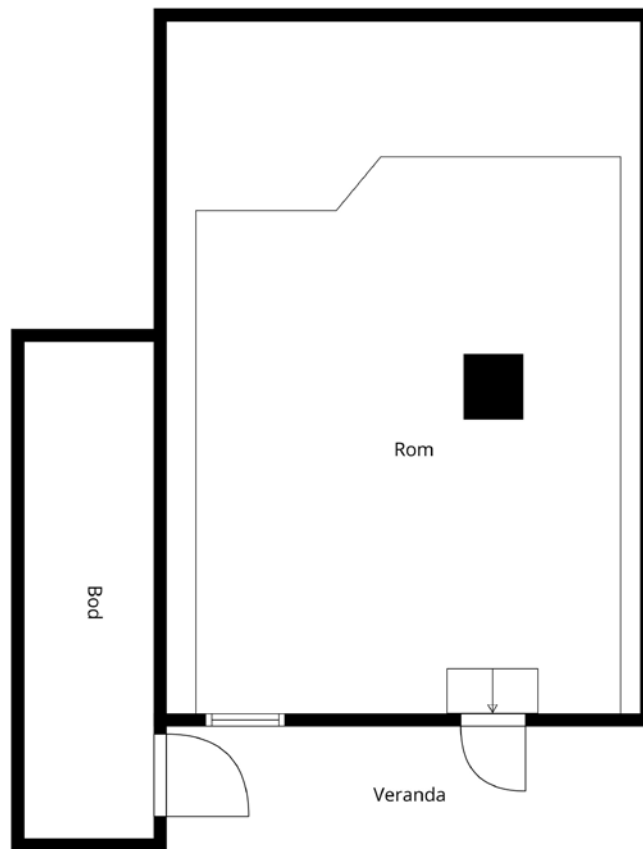






Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skrolsvikveien 1269 , 9392 STONGLANDSEIDET

 SENJA kommune

 gnr. 241, bnr. 59

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21718-1020

PropCloud ref nr: U08290

Autorisert foretak: MTE AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



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

MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringtakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier
Uavhengig Takstingeniør
raymond@mte-as.no
481 04 936



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fra 1991 har gjennomgående alderstypisk standard, men med flere vesentlige og enkelte alvorlige avvik som må påregnes utbedret. Det er registrert TG3 (store eller alvorlige avvik) blant annet knyttet til rom under terreng med dokumentert fuktproblematikk, våtrom som ikke tilfredsstillende dagens krav og må totalrenoveres, samt avløpsløsninger med lekkasjer og ufagmessig utførelse. Det foreligger også sikkerhetsmessige avvik (HMS) knyttet til rømningsveier, rekkverk, brann- og røykvarslerutstyr, samt manglende radonmåling og beliggenhet i skredutsatt område.

Videre er det registrert TG2 (avvik som kan kreve tiltak) på flere bygningsdeler, herunder takteking og takkonstruksjon, vinduer og dører, drenering og fuktsikring, ventilasjon, vannledninger, grunnmur og forstøtningsmurer, samt overflater og planhet i gulv. Disse forholdene innebærer økt vedlikeholds- og utbedringsbehov på kort til mellomlang sikt.

Helhetsvurderingen er at boligen ikke fremstår som teknisk oppdatert, og det må påregnes betydelige tiltak og kostnader for å bringe bygget opp til tilfredsstillende nivå, særlig innen fukt, våtrom, VVS og sikkerhet. Rapporten gir et begrenset vurderingsgrunnlag på enkelte områder grunnet manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens utvendige bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeår 1991. Tak, herunder takkonstruksjon, takteking og skorstein, er kun vurdert fra bakkenivå, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag og innebærer risiko for skjulte forhold som ikke er avdekket. Takrenner og nedløp er utført i stål med ordinære løsninger. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, med nedsenket himling over bad og manglende tilgang til loft over dette arealet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Balkonger, veranda, terrasse og utvendig trapp er utført som trekonstruksjoner med tilknytning til bygningen, alt fra opprinnelig byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår i hovedsak fra byggeår 1991, med laminat og belegg på gulv samt panelte vegger og himlinger. Det er installert ildsted i stue med tilknytning til pusset elementpipe, også fra opprinnelig byggeår. Rom under terreng har varierende gulvoverflater i form av furugulv, laminat og teppe, med vegger av panel samt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruktive forhold, og vurderingen må sees i sammenheng med bygningens dreneringsløsning. Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører, oppført i byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppført i samsvar med tekniske forskrifter som gjaldt før TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller konstruktive løsninger. Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført, da vann- og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet,

hvilket gir mulighet for vurdering fra kjelleretasjen. På denne bakgrunn er ytterligere åpning av konstruksjoner ikke ansett som nødvendig for å avdekke fukt- eller installasjonsmessige forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Det er installert hvitevarer bestående av kjøleskap, kjølfrysescap, oppvaskmaskin og komfyr. Byggeår er oppgitt til 1991. Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen. Byggeår er oppgitt til 1991.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har tekniske installasjoner hovedsakelig fra byggeår 1991. Vannledninger er utført i kobber for både kaldt og varmt vann, og avløpsrør er utført i plast (PE/polyetylen) for spillvann og grunnavløp. Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler i yttervegger/vinduer samt luftlekkasjer i konstruksjonen, uten bruk av mekaniske vifter. Varmtvannsbereider er en ca. 150 liters tank i rustfritt stål med elektrisk oppvarming, produsert i 1990. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1991, med hovedfordeling i hovedetasjen, AMS-måler og hovedsikringer. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste fem år, og dokumentasjon på utførelse og eventuelle senere arbeider er ukjent. Det er ikke observert synlige tegn til skader eller mangler på det elektriske anlegget ved visuell kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene under bygningen er ikke dokumentert, og det foreligger ingen kjente undersøkelser av massestype, bæreevne eller dreneringsforhold. Fuktsikring og drenering er fra byggeår 1991 og må sees i sammenheng med rom under terreng. Grunnmur er utført i betong, med fundament registrert som «annet», begge fra 1991. Forstøtningsmurer er utført som natursteinsmur og betongmur fra samme periode. Terrenget rundt boligen består av delvis opparbeidede utearealer med blant annet gressdekke, betongdekker, gangarealer og adkomst. Utvendige avløpsledninger er utført i plast og etablert i 1991. Vannforsyning er tilknyttet privat brønn, etablert i 1991, med begrensede opplysninger om utførelse og tilknytning. Eiendommen har septiktank av ukjent type, installert i 1991. Dokumentasjonen for vann- og avløpsforhold er begrenset.

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

[Gå til side](#)

Vurderingen av helse, miljø og sikkerhet er basert på observerte og opplyste forhold ved boligen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med dokumentert radonsperre. Vurderingen omfatter videre generelle sikkerhetsforhold knyttet til rekkverk, rømningsveier, brannsikkerhet og forstøtningsmurer, slik disse fremstår ved befaring, uten inngrep i konstruksjoner.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Avvikene gjelder hovedsakelig innvendige i kjelleren. Her er det i tegninger en bod/ vaskerom og en kjellerbod. I dagens løsning er det et stort rom der det står et bord og en seng. I et opphøyd parti er det plassert varmtvannsbereder.

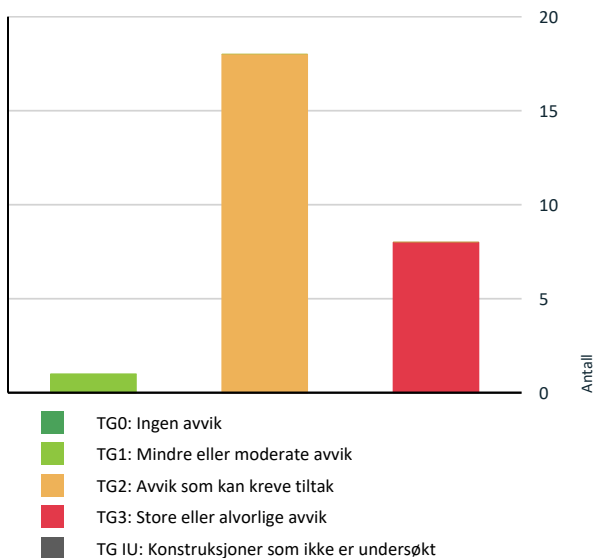
Garasje

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

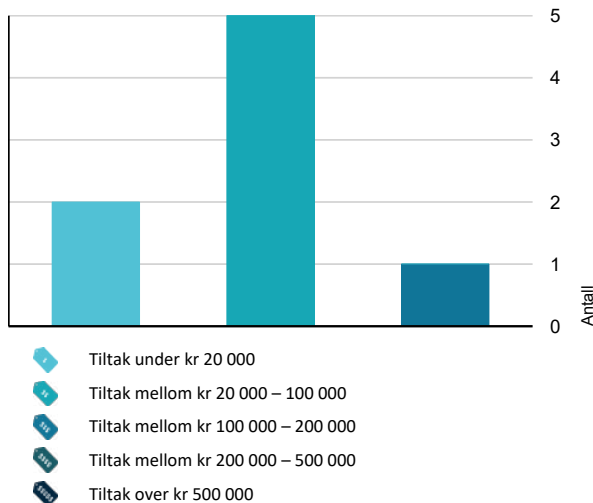
Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Det er etablert et takoverbygg og bod på siden av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen inngår i et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og tilgjengelig eierinformasjon er derfor begrenset. Vurderingene i rapporten er basert på observasjoner gjort ved befaring samt eventuelt tilgjengelig dokumentasjon. Manglende eller begrensede opplysninger kan påvirke vurderingene.

Bygningssakkyndig svarer ikke for forhold som ikke er synlige uten inngrep. Konstruksjoner, bygningsdeler eller rom som ikke var tilgjengelige på befaring, er ikke vurdert, og dette kan innebære risiko for skjulte feil og mangler. Der dokumentasjon mangler, er vurderinger foretatt på generelt grunnlag, basert på bygningens alder, oppføringsmåte og synlige forhold. Rapporten bygger på en visuell gjennomgang og utgjør ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. Den kan ikke erstatte nærmere undersøkelser eller vurderinger utført av autoriserte håndverkere eller andre fagkyndige.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Hovedplan > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har løse eller forskjøvede plater/stein/shingel.
Taktekingen har rust eller overflateslitasje i værutsatte områder.
Det er ujevnheter eller deformasjoner i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Økt risiko for lekkasjer gjennom takteking og undertak.
Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Redusert funksjon og levetid på takets beskyttende lag.

TILTAK

Overvåke tilstanden jevnlig.
Utskiftning av takteking anbefales for å oppnå lavere tilstandsgrad.
Utskiftning av undertak anbefales.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennene og nedløpene består av stålelementer med standard innfesting og tilpasninger mot takfot og nedløpsposisjon.

Vurdering av avvik:

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

Overgang mellom takrenne og nedløp er utett eller dårlig utført.

Nedløpsutkast har utilstrekkelig lengde.

Takrenner har feil fall eller motfall som gir stående vann.
det mangler takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Avvik i beslagløsninger kan redusere funksjonen til takets vannavledning og gi økt risiko for vanninntrengning.

Manglende snøfangere kan medføre fare for ras av snø og is.

Manglende adkomst til pipe hindrer sikker utførelse av feiing.

TILTAK

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det må foretas nødvendige tiltak for å lukke registrerte avvik på takrenner og nedløp.

Snøfangere må monteres for å oppfylle byggeårets krav.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggen er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår 1991. Utvendig er det benyttet liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning for nært terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS

Mangelfull lufting i nedre del av kledningen kan redusere uttørring og øke fuktbelastningen på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

TILTAK

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er nedsenket himling på bad, og det er ingen tilgang til mørkeloft over dette arealet. Byggeår er oppgitt til 1991. Punktet må sees i sammenheng med bygningsdel Takteking. Vurderingen er basert på observasjoner fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir redusert vurderingsgrunnlag for konstruksjonens tilstand.
Fuktskjolder indikerer fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.

TILTAK

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Dokumentasjon bør innhentes, om mulig.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er montert malte trevinduer med 2-lags glass. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Overflatebehandling på vindu er nedbrutt eller avflasset. Beslag mangler nødvendig oppbrett mot vegg/vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

Avvik i innsetningsdetaljer og beslag kan gi økt risiko for fuktpåvirkning av vindu og tilstøtende konstruksjoner. Nedbrutt overflatebehandling og sprekker i trevirke kan redusere vinduenes levetid.

TILTAK

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Lokal utbedring må foretas.

Det må påregnes vedlikehold, og enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er registrert malt hovedytterdør samt enkel kjellerdør i tre. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er avvik:

Beslag under dør mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

Manglende eller mangelfulle innsetningsdetaljer og beslag kan gi redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning av dør og tilstøtende konstruksjoner.

TILTAK

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkonger, veranda og terrasse er oppført som trekonstruksjoner med tilknytning til yttervegg og adkomst fra hovedbygningen. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongkonstruksjonen har synlig skjevhet/deformasjon som avviker fra forventet toleranse.
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Skjevhet eller deformasjon i balkongkonstruksjonen indikerer redusert konstruksjonsmessig funksjon.
Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet.

TILTAK

Balkongkonstruksjonen må utbedres for å korrigere skjevhet/deformasjon.
Rekkverk må oppgraderes til høyde i samsvar med gjeldende krav.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er registrert en enkel utvendig trapp utført i treverk som leder fra verandaen ned til bakkeplan. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden på trappen er lavere enn forskriftskravet på minimum 0,90 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

For lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

TILTAK

Rekkverket må utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av laminat og belegg på gulv. Vegger og himling har trepanel. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

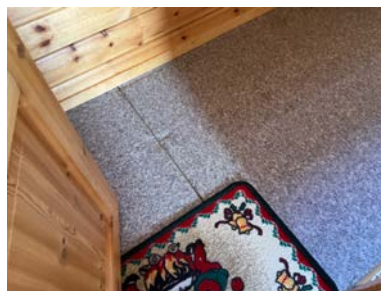
- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Økt slitasje kan påvirke overflatenes funksjon og estetiske kvalitet.

TILTAK

Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille utført som trebjelkelag med stubbgulv på ringmur. Planmåling er utført i stue og gang. Byggeår er oppgitt til 1991.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert flere høydeforskjeller mellom tilstøtende rom. Dette gjelder både nivåforskjell ved terskler og overgang mellom ulike gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Registrerte høydeforskjeller innebærer avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik og gir redusert planhet i gulvkonstruksjonen.

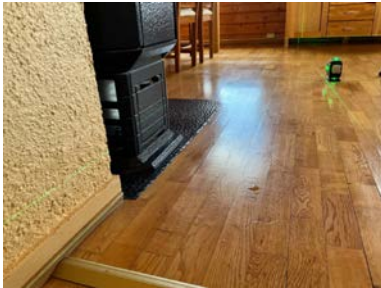
TILTAK

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med fremtidig renovering.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert ildsted i stue med tilknytning til pusset elementpipe. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjon av ildsted mangler dokumentasjon som kreves ved oppføring. Adkomst for feiing og tilsyn er ikke utført i samsvar med krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon gir redusert grunnlag for vurdering av installasjonens utførelse. Mangelfull adkomst kan hindre sikker og forskriftsmessig feiing og tilsyn.

TILTAK

Dokumentasjon for ildstedsinstallasjonen bør fremskaffes. Adkomst for feiing og tilsyn må utbedres i samsvar med gjeldende krav.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (byggeår 1991). Gulvoverflater er opplyst som furugulv, laminat og teppe. Vegger er opplyst med panel på vegg samt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med «Drenering».

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Lukt i rom under terreng indikerer fukt i konstruksjonen. Det er manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rom under terreng. Gulv i rom under terreng har forhøyede fuktverdier. Det er registrert fuktmerker på vegger i rom under terreng.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulv og kjellermur. Det er også målt forhøyet fukt i himling. Forholdene viser at bygningsdelene står i kontakt med fukt fra grunnen eller utvendige masser. Konstruksjonene består av murverk, og hulltaking er ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

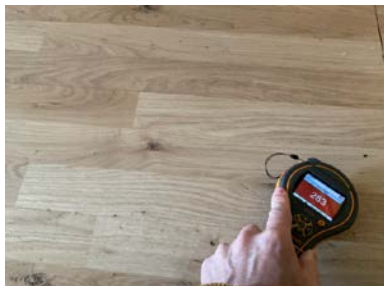
KONSEKVENNS

Forhøyede fuktverdier og registrerte fuktmerker/fuktskjolder innebærer fuktbelastning i konstruksjonene. Påviste fukt-/råteskader i treverk innebærer svekket materialtilstand i berørte deler. Manglende/utilstrekkelig ventilasjon og luktforhold gir redusert inneklimatekvalitet i rom under terreng. Manglende mulighet for hulltaking gir begrenset kontrollgrunnlag for skjulte konstruksjoner.

TILTAK

Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstand, årsak og omfang av fukt-/råteforhold. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre registrerte skader. Det anbefales at treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fuktnivå i konstruksjonene bør overvåkes jevnlig for å følge utvikling over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Avvikene gir redusert funksjon på enkelte dører.

TILTAK

Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt for perioden før TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er oppført før forskrift av 1997 og har konstruksjonsløsninger som åpenbart ikke tilfredsstillir dagens krav til tettesjikt, sluk og fuktsikring. På bakgrunn av alder, byggemetode og synlige forhold vurderes rommet å stå foran en full oppgradering. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre en fullstendig detaljundersøkelse eller hulltaking, da dette ikke vil gi relevant informasjon utover at totalrehabilitering må påregnes. Vurderingen tilsier TG3. Begrunnelsen er i tråd med kravene til forklaring av tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

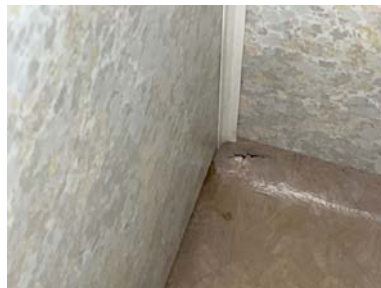
Konsekvens:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann. Rommet er sårbart for lekkasjer og fuktransport til tilstøtende bygningsdeler. Selv med bruk av dusjkabinett foreligger det betydelig risiko for at vannskader kan oppstå, da eksisterende konstruksjon ikke er bygget i samsvar med dagens krav til fuktsikring.

Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Tettesjikt, sluk, våtromsdetaljer og røropplegg må etableres og dokumenteres i tråd med gjeldende forskriftskrav og bransjebefalinger. Oppgraderingen må omfatte full utskifting av fuktsikrende sjikt og etablering av forskriftsmessig løsning i hele våtsonen. Tiltaket sikrer at rommet tåler normal bruk og reduserer risikoen for framtidige fuktskader på rommet og tilgrensende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende vegger mot våtrom er ikke utført. Bakgrunnen er at både vannrør og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet, slik at eventuelle avvik kan vurderes fra kjelleretasjen. Ytterligere åpning av konstruksjoner anses derfor ikke nødvendig for å avdekke eventuelle fukt- eller installasjonsmessige forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Det er installert hvitevarer bestående av kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Skader på overflater og innredning gir redusert funksjon og kvalitet på kjøkkenets overflater. Misfarging og korrosjonsdannelse på vannrør indikerer påvirkning på røroverflater.

TILTAK

Det må påregnes lokal utbedring eller utskiftning.
Skaden må utbedres.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende styrt tilluft kan gi redusert luftbalanse ved bruk av kjøkkenventilator.

TILTAK

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i kobber. Rørene er skjøtet med lodde- eller klemfittings, og benyttes til både kaldt og varmt vann. Byggeår er oppgitt til 1991.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Ufagmessig utførelse og høy alder på vannledningene innebærer økt risiko for lekkasjer. Misfarging og korrosjonsdannelse indikerer redusert materialtilstand på berørte rør.

TILTAK

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle nødvendige tiltak. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil utskiftning av rør være aktuelt.



Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast (PE/polyetylen). Rørene er sveiset eller skjøtet med mufte, og benyttes til spillvann og grunnavløp. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende/ikke tilfredsstillende lufting gir redusert funksjon i avløpsanlegget. Manglende stakemulighet gir vanskeligere tilgang for rensing og kontroll av avløpsanlegget. Skader/utettheter og lekkasje fra rør/skjøter gir fuktbelastning på omkringliggende bygningsdeler. Ufagmessig utførelse gir økt sannsynlighet for driftsproblemer og utettheter.

TILTAK

Anlegget bør sjekkes av fagperson, og nødvendige tiltak på anlegget må utføres. Løsning for lufting av avløpsanlegget må etableres. Stakemulighet/stakeluke må etableres. Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og lekkasjer i konstruksjonen, og luftutskifting er basert på trykkforskjeller fra vær og temperatur. Systemet har ingen mekaniske vifter. Det er opplyst at det kun er ventiler i vindu. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er avvik:

Det er kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

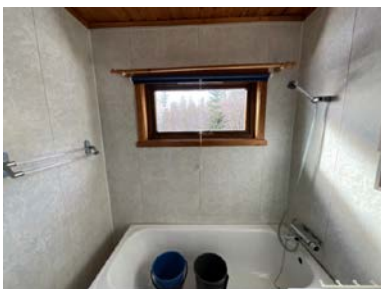
KONSEKVENNS

Avvik i ventilasjonsløsningen gir redusert funksjon for luftutskifting i boligen.
Mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom gir redusert luftkvalitet og inneklime i berørte rom.

TILTAK

Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Anlegget må sjekkes av fagperson.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Balansert ventilasjon vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca. 150 liters varmtvannstank utført i rustfritt stål med elektrisk oppvarming. Produksjonsår er oppgitt til 1990.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

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

Det registreres grønnblå misfarging og avleiringer på vannrør ved synlig skjøt.
Lekkasje under påkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

Manglende avrenning eller lekkasjesikring kan medføre fuktskader ved lekkasje.
Mangelfull elektrisk tilkobling kan innebære avvik fra sikkerhetskrav.
Høy alder på varmtvannstanken gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.
Misfarging, avleiringer og lekkasje indikerer redusert tilstand på tilkoblinger.

TILTAK

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Elektrisk tilkobling bør utbedres i samsvar med gjeldende forskrift.
Lekkasjepunkt og berørte rørforbindelser må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedfordeling i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1991. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Opplysninger om utførende elektroinstallasjonsvirksomhet, eventuelle senere tilleggsarbeider og tidligere kontrollrapporter er ukjent (dødsbo). Det er opplyst at det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Det er ikke observert synlige tegn til termiske skader, synlige kabeldefekter eller mangelfull festing av kabler. Det er ikke observert åpne eller utette kabelinnføringer i sikringskap så langt dette kan vurderes uten inngrep.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991 Dødsbo
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dødsbo
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

Dødsbo

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?

Ukjent Dødsbo

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Dødsbo

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

Ukjent Dødsbo

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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som et nyere anlegg med ordnet utførelse og uten synlige tegn til skader eller varmgang. Basert på visuell vurdering uten inngrep vurderes anlegget å være i normal og god teknisk tilstand i forhold til alder og bruk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver type masser, bæreevne eller dreneringsforhold.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår 1991. Punktet må sees i sammenheng med bygningsdelen «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utvendig fuktsikring av grunnmuren kan ikke påvises, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at slik fuktsikring er etablert.

Konsekvens/tiltak

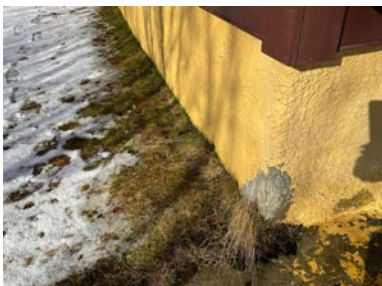
- Tiltak:
- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Overskredet brukstid på drenering innebærer redusert funksjon sammenlignet med ny løsning.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur gir økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

TILTAK

Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.
Tiltak for fuktsikring av mur, inkludert klemlist, må vurderes.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan bli aktuelt.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført som betonggrunnmur. Fundament er registrert som «annet». Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert forhøyede fuktverdier på innside av grunnmur/fundament ved måling med pinneløs måling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Sprekkdannelser og horisontalriss indikerer belastning mot grunnmuren.
Forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur/fundament indikerer fuktpåvirkning av konstruksjonen.

TILTAK

Lokal utbedring må utføres.
Skaden må utbedres.
Skaden må utbedres.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er utført som natursteinsmur og betongmur. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Sprekker og skjevheter indikerer redusert stabilitet og funksjon i forstøtningsmuren.

TILTAK

Lokal utbedring må utføres.
Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen består av delvis opparbeidede utearealer med gressdekke, betongdekke, gangarealer og adkomst. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Mangelfullt fall mot grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot bygningen.

TILTAK

Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført som avløpsrør av plast. Avløpsledninger er opplyst etablert i 1991. Vannledning er opplyst etablert i 1991 og er tilknyttet privat brønn. Tilknytning for både vann og avløp er registrert som «annet». Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon, og opplysninger er begrenset (dødsbo).

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon på vannkvalitet gir manglende grunnlag for vurdering av drikkevannets kvalitet. Overskredet brukstid på utvendige avløpsledninger innebærer økt risiko for funksjonssvikt.

TILTAK

Kontroll av brønnen bør gjennomføres, og vannkvalitet må dokumenteres.
Dokumentasjon bør innhentes, om mulig.
Avløpsanlegget bør sjekkes.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type. Installasjonsår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Overskredet brukstid innebærer økt risiko for funksjonssvikt sammenlignet med ny løsning.

TILTAK

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen omfatter forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet basert på observerte og opplyste forhold ved boligen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med dokumentert radonsperre. Vurderingen inkluderer også sikkerhetsforhold knyttet til rekkverk, rømningsveier, brannutstyr og forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

KONSEKVENS

Avvik i rekkverk og manglende sikring på forstøtningsmurer innebærer økt risiko for personskade.

Avvik i rømningsveier kan redusere sikkerheten ved brann.

Mangelfullt brannvarslings- og slukkeutstyr gir redusert brannsikkerhet.

Manglende radonmålinger gir manglende dokumentasjon av helseisiko knyttet til radon.

Beliggenhet i ras- eller skredutsatt område innebærer potensiell risiko for skade på personer og bygning.

TILTAK

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer må settes opp eller utbedres.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket på utvendige trapper anbefales økt av sikkerhetsmessige hensyn.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Nytt røykvarslerutstyr må anskaffes.

Nytt brannslukningsutstyr må anskaffes.

Sikring mot ras på eiendommen bør vurderes.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 67 m²/67 m²	Markedsverdi Kr 1 700 000
<i>Enebolig:</i> Gang, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Stue, Lagerrom <i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 36 m ² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 050 000	Markedsverdi 1 700 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 700 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M ² -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Skrolsvikveien 993, 9392 STONGLANDSEIDET	150		1 000 000		6 666		enebolig	2.5 km
2 Dragøyveien 143, 9392 Stonglandseidet	67		872 592		13 023		enebolig	5.3 km
3 Skrolsvikveien 560, 9392 STONGLANDSEIDET	114		1 375 000		12 061		enebolig	6 km
4 Mølnelva 62, 9392 STONGLANDSEIDET	123		1 600 000		13 008		enebolig	10.5 km
5 Mølnelva 49, 9392 STONGLANDSEIDET	86		1 150 000		13 372		enebolig	10.6 km

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 247 646
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 141 093
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 720 000

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

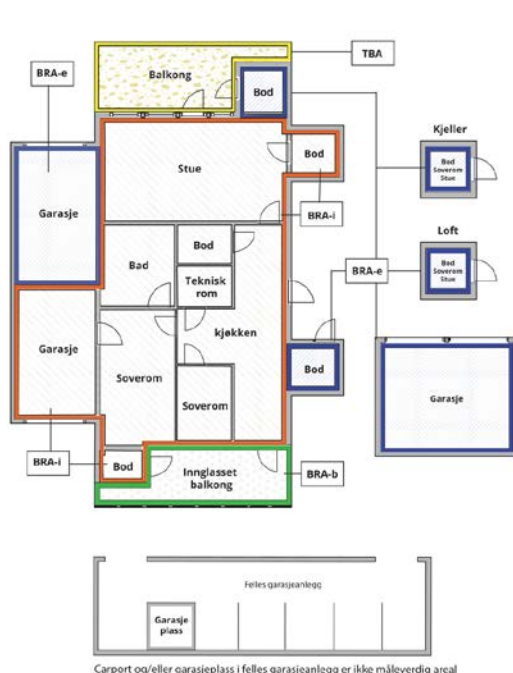
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	67			67	19		67
Kjeller						36	36
SUM	67				19	36	103
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, stue		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Avvikene gjelder hovedsakelig innvendige i kjelleren. Her er det i tegninger en bod/ vaskerom og en kjellerbod. I dagens løsning er det et stort rom der det står et bord og en seng. I et opphøyd parti er det plassert varmtvannsbereder.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eiendommen inngår i et dødsbo. Takseringen er basert på befarings, tilgjengelig dokumentasjon og visuell vurdering av bygningsmessig tilstand på tidspunkt for besiktigelse. Det foreligger begrenset informasjon om tidligere bruk, vedlikehold og eventuelle utbedringer utført over tid.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	
SUM	36				
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Det er etablert et takoverbygg og bod på siden av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eiendommen inngår i et dødsbo. Takseringen er basert på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuell vurdering av bygningsmessig tilstand på tidspunkt for besiktigelse. Det foreligger begrenset informasjon om tidligere bruk, vedlikehold og eventuelle utbedringer utført over tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Hanne Kari Linløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	241	59		0	811.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skrolsvikveien 1269

Hjemmelshaver

Nilsen Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Skrolsvikveien på sørsiden av Senja, i et etablert område med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Området har nærhet til sjøen og korte avstander til friluftsområder, turstier og naturpregede omgivelser karakteristiske for sør-Senja. Atkomsten skjer direkte fra offentlig vei, og området har begrenset gjennomgangstrafikk. Det er om lag nødvendige servicetilbud og dagligvaretilbud tilgjengelig i Skrolsvik og i nærliggende tettsteder på Senja.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, Skrolsvikveien. Veistrekningen er helårsåpen og driftes som offentlig samferdselsanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Tilkoblingen skjer via fellesanlegg, og drift og vedlikehold reguleres av vannverkets egne bestemmelser.

Tilknytning avløp

Avløpet er basert på privat løsning med egen septiktank. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan utslippet videre håndteres.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune (planid 20191927), som er en endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 18.06.2019. I kommunedelplanen er området avsatt til framtidig boligbebyggelse innenfor områdekategori B. Det ligger innenfor angitt hensynssone og er berørt av regulert samferdsel i overordnet plan. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder for videre arealbruk og utvikling innen området.

Om tomten

Tomten har gruset adkomst fra offentlig vei og fremstår som ryddig opparbeidet. Terrenget er svakt skrånende, med nivåforskjeller håndtert gjennom etablerte forstøtningsmurer. Det er områder med plen og innslag av beplantning som bidrar til et ordnet og funksjonelt uteareal. Det finnes også terrasser tilknyttet bygningen, utformet for å utnytte tomtens terreng og gi brukbare uteoppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon er hentet fra Statens kartverk per 26.03.2026. Eiendommen ligger i Senja kommune (5530), med gårdsnummer 241 og bruksnummer 59. Hjemmel til eiendommen ble tinglyst 21.08.1989, der Gunnar Nilsen (f.nr. 160442) overtok eiendomsretten mot et vederlag på kr 1 000.

Det finnes tinglyste bestemmelser om bebyggelse fra 1989, der Vegvesenets vilkår er vedtatt henholdsvis 06.07.1989 og 17.11.1989. Utover dette opplyses det at dokumenter fra tidligere manuell grunnbok som kun har historisk betydning, samt servitutter knyttet til hovedbruket før fradeling, ikke er overført til denne matrikkelenheten. Slike forhold må eventuelt innhentes via grunnboksutskriften til avgivereiendommen.

Eiendommen ble opprettet som egen matrikkelenhet 22.12.1988, fradelt gnr. 241 bnr. 17. Videre er det registrert omnummerering ved kommuneendringer i 2020 og 2024, der enheten tidligere hadde andre kommunenummer- og gårdsnummerkombinasjoner. Det opplyses også om generelle prioritetsregler ved tinglysing av utlegg og arrest samme dag som frivillige rettsstiftelser, i henhold til tinglysingsloven.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret fremkommer på godkjente byggesakstegninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende dobbel garasje med tilhørende bod langs den ene siden. Bygningen er etablert på plate på mark med ringmur, og har murvegg mot terreng. Konstruksjonen er oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre. Garasjen har saltak tekket med stålplater. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel. Byggeår er ukjent.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere vannskade	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev	11.11.1988	Målebrev m/ kart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.09.1991	Kun stemplet og godkjente tegninger er vurdert.	Gjennomgått		Nei
Skjøte	21.08.1989		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.10.1991	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	18.04.1988	Tillatelse tilknytning av vannverk	Gjennomgått		Nei
Avskjørsel fra offentlig veg	18.11.1987	Tillatelse avskjørsel offentlig veg	Gjennomgått		Nei
Erklæring avstand veg	11.09.1989	Erklæring avstand veg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	Takstmann har fått tilsendt flere dokumenter som ikke ble fremvist tidligere.
3	27.04.2026	Teknisk verdi og markedsverdi var ikke medtatt i bestillingen. Denne er nå inkludert.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hanne Kari Linløkken

Boligen

Skrolsvikveien 1269
9392 Stonglandseidet

5530-241/59/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Det har vært en vannskade i bad og gang pga et oversvømt badekar. skaden er taksert og reparert. følger med skadetakst og rapport av ferdigstilt reperatur.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 241, Bruksnr 59	Kommune:	5530 Senja
Adresse:		Grunnkrets:	804 Buvik
Veiadresse:	Skrolsvikveien 1269, gatenr 3003	Valgkrets:	10 Stonglandet
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	11030501 Tranøy

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Buvikstrand	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.11.1988	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	811,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	5530/241/59	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	5530/241/59	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 11.11.1988 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	5530/241/17 5530/241/59	-812,0 812,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skrolsvikveien 1269	Bolig	106,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	76,0	Rammetillatelse:	18.04.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	106,0	Igangset.till.:	18.04.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	106,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	02.10.1991
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11539750			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			30,0		30,0				
H01	1		76,0		76,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	31.10.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	31.10.1988
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	27.02.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11539831			Antall etasjer:	1

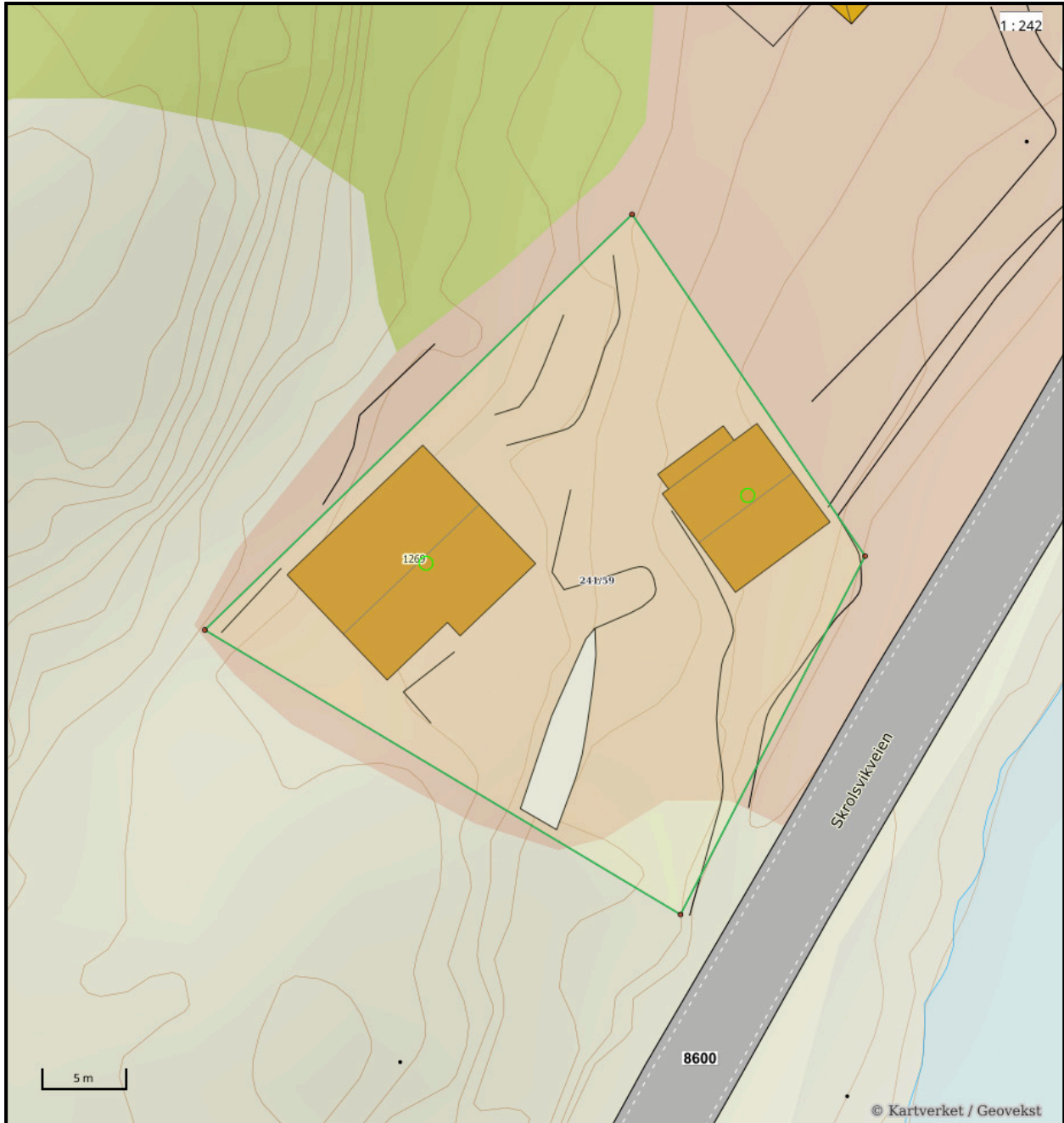
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

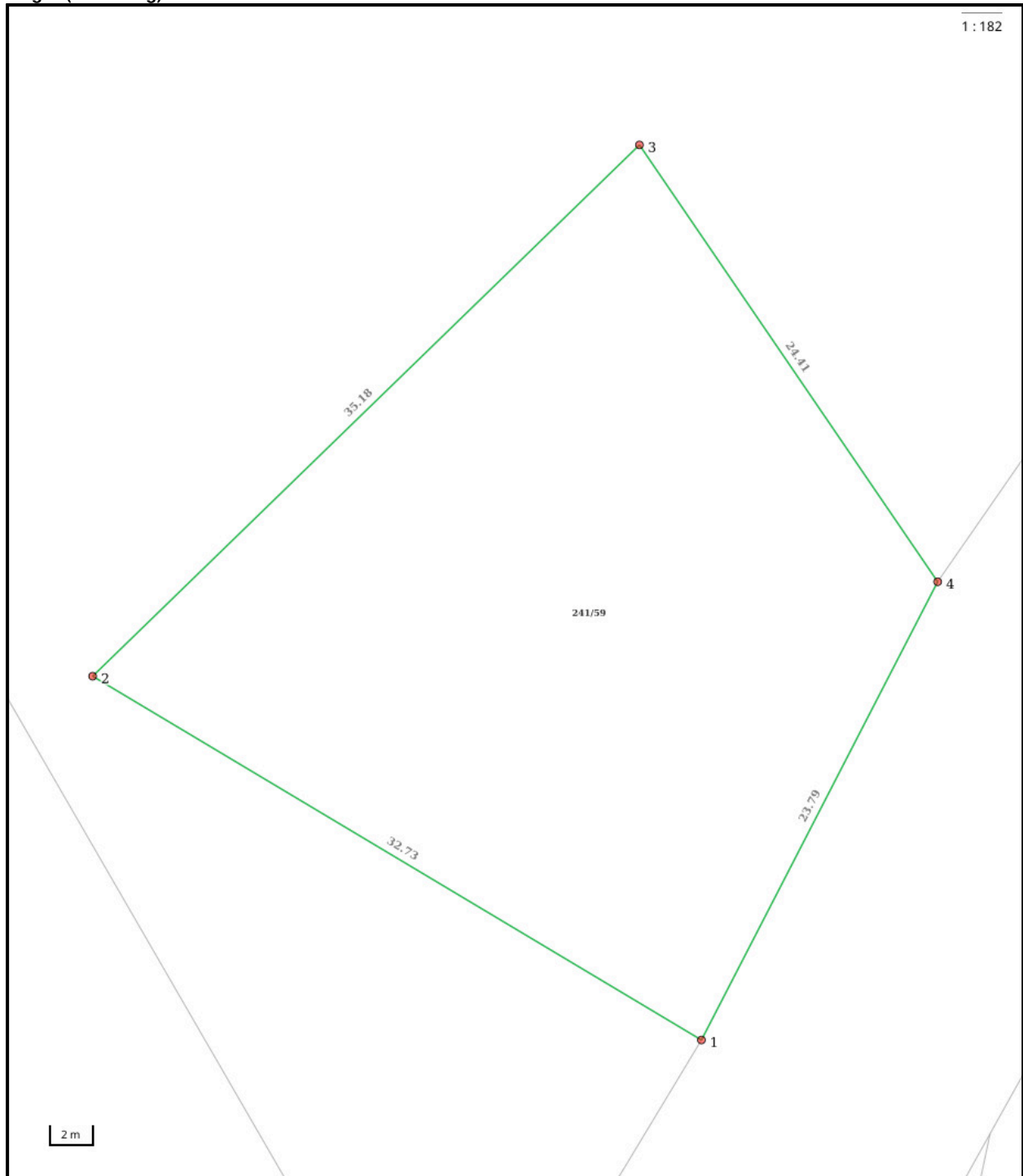
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 811,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 662 045,27	575 994,03	32,73m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 662 062,06	575 965,94	35,18m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 662 086,58	575 991,17	24,41m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 662 066,42	576 004,93	23,79m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/241/59/0/0

Eiendomsgrenser

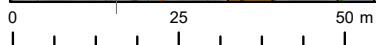
- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 19.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrolsvikveien 1269, 9392 STONGLANDSEIDET								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skrolsvikveien 1269, 9392 STONGLANDSEIDET								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner 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	20191927
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3220/PID_20191927_Bestemmelser_20190618.PDF

Delarealer	Delareal	812 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Framtidig
	Områdenavn	B

Delareal	812 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	B570 - 2



Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/59
Adresse: Skrolsvikveien 1269
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-33







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)
 Boligbebyggelse - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfelt
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
 Angitthensynsgrense
 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde

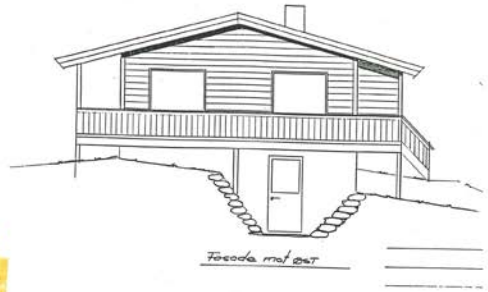
 Planens begrensning

 Grense for arealformål

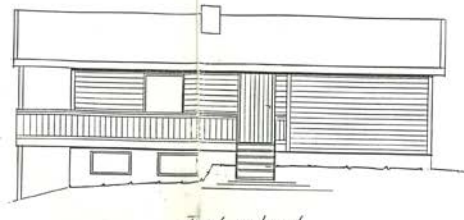
 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

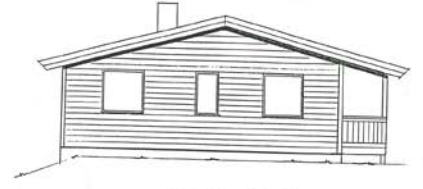
4
2
6:4 = 1,5
2



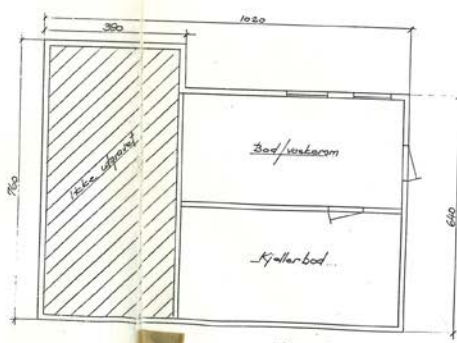
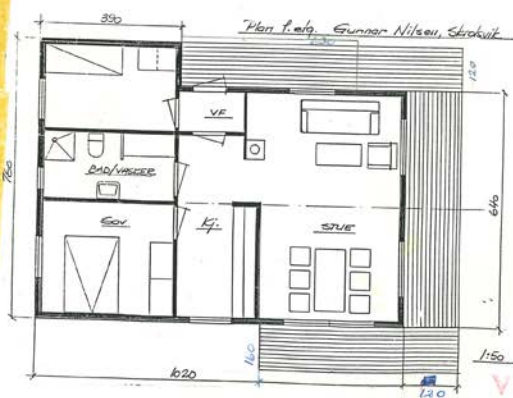
Fasade mot øst



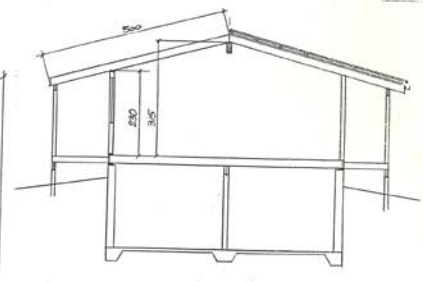
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Kjellerplan
Gunnar Nilsen, Skrosvik



SNITT A-A

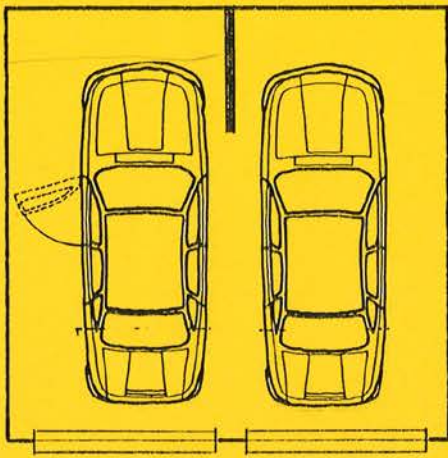
VIKTIG
Disse tegninger ligger til grunn for
Husbankens lånesøknad og vil bli
lån og skal leveres byggeinnsatser
Bodo. 810 1991
Den Norske Stats Husbank
Eccor fullmak

BA	BRA	74	BYGGERE: GUNNAR NILSEN	9390	SKROLSVIK	DATE: 26/19.01	SCHEM: H.M.
			TYPE: SPESIAL			MÅL: 1:100	
HANCO BYGG!							

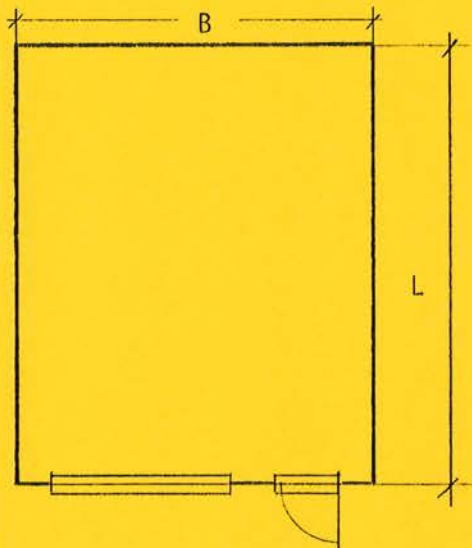
Adresse: Postboks 100
 9330 Rossfjordstraumen
 Telefon: 089/46 785
 Bankforb.: Gisund Sparebank
 9300 Finnsnes
 Bankgiro: 4776 05.03262

-GARASJEN

Størrelse Pris



Meter B x L	Kr
6,2x6,0	19.500,-
6,2x7,2	22.000,-



5,0x6,0	18.500,-
5,0x7,2	21.000,-



3,8x6,0	14.500,-
---------	----------



Gunnar Nilsen
 Buvik
 9390 Skrolsvik.

Deres ref.:

Vår ref.:

9330 Rossfjordstraumen, 22/10-91.

VI ER STØRST I HUS



Sandnes Trelast I Hus 

MULTI ^{ARKITEKT} hus

HAMCO HYTTER - GARASJER

TRELAST - BYGNINGSARTIKLER

VENTILASJON - MILJØPRODUKTER

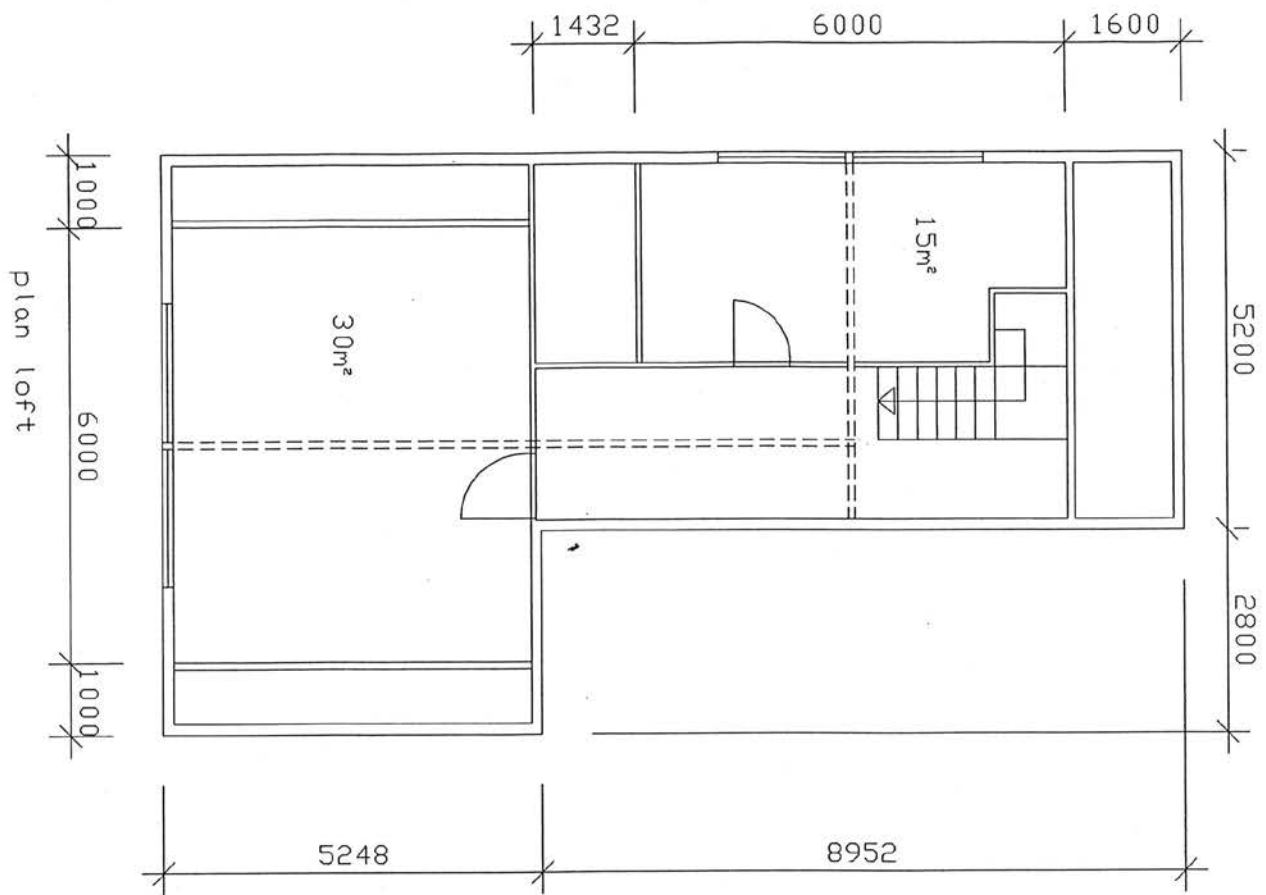
Vedr.: Oppføring av bolig.

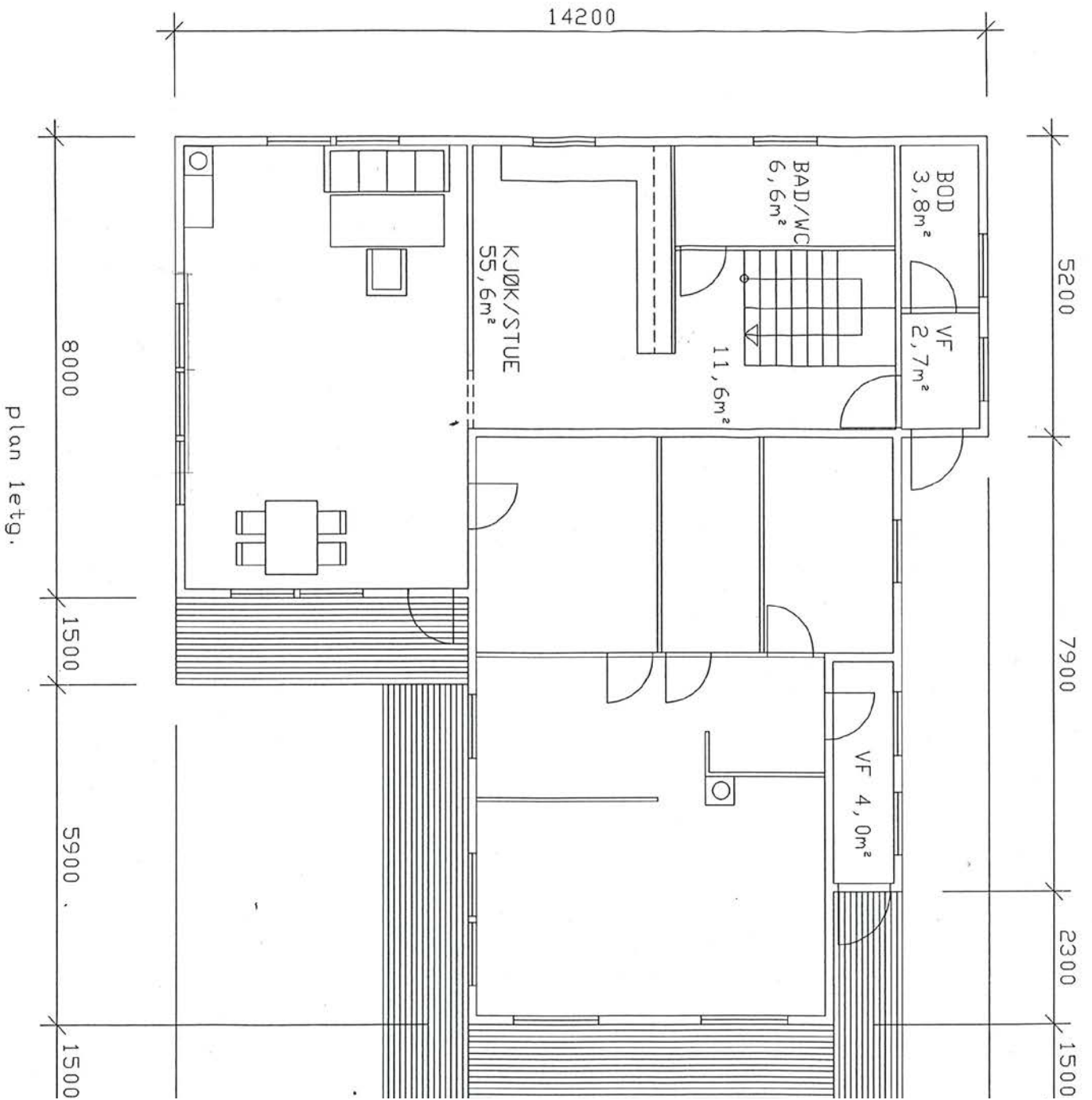
SLUTT-OPPSTILLING:

Tilbud av 5/1-91 177.000,- + mva.

Tillegg:

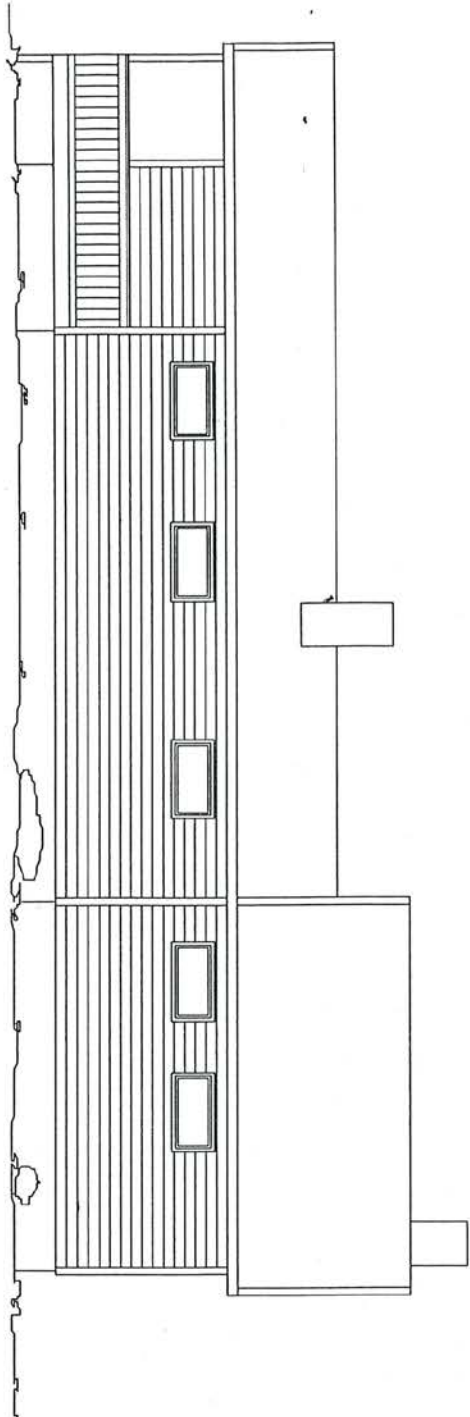
2-stk. vindu 150x150	kr 6500,-	
Fundamentdrager	920,-	
Rundtømmerpanel	6300,-	
Baderomsplater	4520,-	
Vegg t.v. teppe	512,-	
Våtromsbelegg	648,-	
Gulvlim	120,-	
Varandaspiler	840,-	
Skyvedørsgarderobe	3670,-	
	kr24030,-	24.030,-
Arbeidspenger		60.000,-



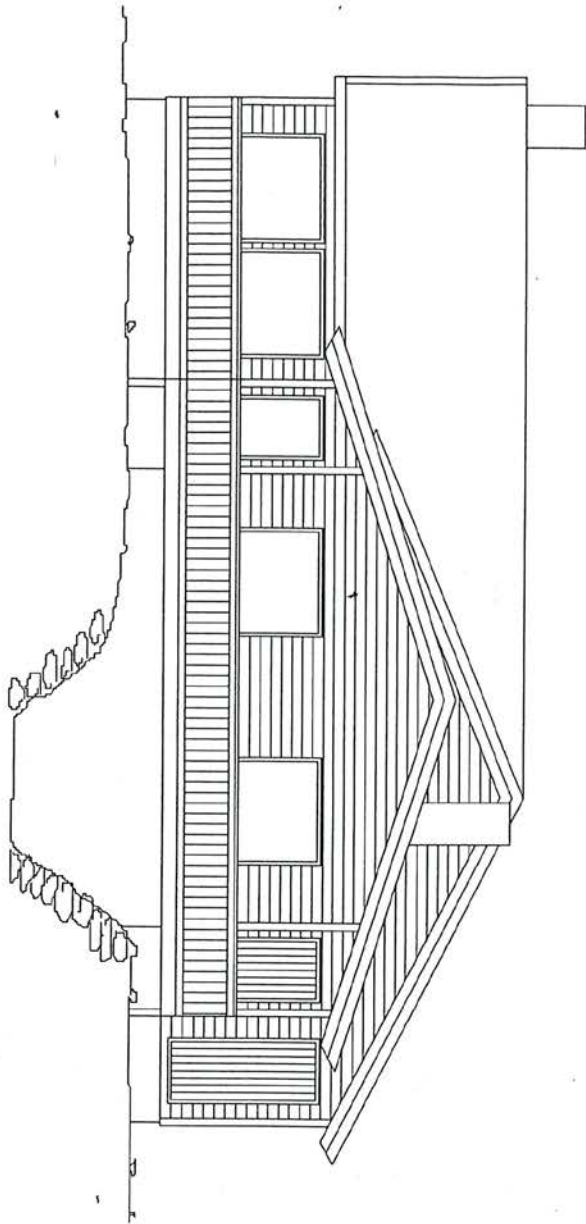


plan 1etg.

FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST





Gunnar Nilsen
Buvik
9390 SKROLSVIK

Vår ref.:
00000/00/HOH

Deres ref.:

Dato:
2. Oktober 1991

FERDIGATTEST PÅ EIENDOM GNR. 41 BNR. 59

ARBEIDSSTED : Buvik
ARBEIDETS ART : Nybygg
BYGGETS ART : Bolig

Ferdigattesten gjelder for hele bygget.

Merknader til arbeidet:

- Det er foretatt visse endringer i forhold til godkjent tegning
Blant annet er det delvis utgravd under bolig. Det er ikke
gulv i "kjeller". Bod er benyttet til soverom.
- Røykvarsler er ikke montert.

Avløp i grunnen kan kreves ført ut til laveste lavvann, fordi
infiltrasjonsgrøfta er for nært fylkesveien.

Med hilsen

Hermod O. Halsnes
avd. ingeniør

Kopi: Tranøy ligningskontor, her

Gunnar Nilsen,
Buvik.

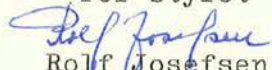
Deres brev av 27.II.87, angående tilknytning av vannverket.

Styret har på møte 16. april d.å. gjort slikt enstemmig vedtak:

Gunnar Nilsen gis tillatelse til påkopling på vannverkets ledningsnett for helårsvann (permanent tilkopling).

Andelssummen settes til kr. 1400,-, som skal være innbetalt før tilkopling foretas. Forøvrig skal betales vanlig årsavgift iflg. vedtektene.

For styret


Rolf Josefsen
form.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DOKUMENTAVGIFT ER BETALT MED KR. 250,-
VERJA SØRENSKRIVEREMSETE 21.8.89

DAGBOKFØRT
21.08.89 05000
SØPENSKRIVEREN I SENJA

Skjøte ¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Gnr. 41 bnr. 59	Tranøy

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Ellen Karin Velta	Dag - mnd. - år - personnr 250428 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Gunnar Nilsen	Dag - mnd. - år - personnr 160442 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 1000,- er oppgjort på avtalt måte. *Gave*

Det er gjort særskilt avtale om:⁴
Parsellen skal ha rettighet til felles adkomst, graving for vann- og kloakk ledninger.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-81

Disp. fra veglovens §§ 29-30

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Gunnar Nilsen

eier av eiendommen Buvikstrand

gnr. 41 bnr. 59 i Tranøy kommune

vedtar for meg selv og senere eiere eller brukere nedenstående betingelser for å få tillatelse av vegvesenet til oppføring av

garasje i avstand 12,0 meter
fra midtlinje av fylkesveg 221, Stonglandseidet -
Skrolsvik

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vedlikeholdet, bedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig slik at oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel, og ledning gjennom vegen, er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

Tranøy..... den 11-09-89.

..... Gunnar Nilsen
eier/bruker Til vittherlighet:

1. *Ann Støren* født: 2/12-42

2. *Stein Nilsen* født: 11-09-28



**STATENS VEGVESEN
TROMS**

Vegkontoret

Vår dato
1988-09-20
KAS/GMK
Deres dato

Vår referanse
88/3357-4
771.27
Deres referanse

Vår saksbehandler
førstesekretær Kirsti Stokmo

Gunnar Nilsen
Buvik
9390 SKROLSVIK

DISPENSASJON FRA VEGL. §§ 29/30 - GARASJE
I AVSTAND 12,0 METER FRA MIDTL. FYLKESVEG 221
STONGLANDSEIDET - SKROLSVIK
GNR 41 BNR 17 I TRANØY KOMMUNE

Vi viser til Deres søknad av 20.07.88.

De gis herved dispensasjon fra veglovens §§ 29/30 for oppføring av garasje i avstand 12,0 meter fra midtlinje av fylkesveg 221 Stonglandseidet - Skrolsvik.

Dispensasjonen er gitt på vilkårene i mottatt erklæring av 29.08.88, som vil bli oversendt vedkommende sorenskriverkontor for tinglysing.

Garasjenporten må ikke vende mot fylkesvegen, og atkomst må skje over eksisterende avkjørsel. De benytter til hytte.

Med hilsen

Svein Stormo
overingeniør

Kirsti Stokmo

Gjenpart:
Statens vegvesen Troms, Finnsnes vegstasjon,
9300 Finnsnes
Lenvik kommune, v/Bygningsrådet, 9300 Finnsnes



STATENS VEGVESEN
TROMS
Vegkontoret

Vår dato
1988-08-24
STO/GMK
Deres dato

Vår referanse
88/3357-2
771.27
Deres referanse

Vår saksbehandler
overingeniør Svein Stormo

Gunnar Nilsen
Buvik
9390 SKRØLSVIK

DISPENSASJON FRA VEGL § 29/30 - FOR GARASJE
I AVSTAND 12,0 METER FRA MIDTL FYLKESVEG 221
STONGLANDSEIDET-SKRØLSVIK

Vi viser til Deres søknad av 20.07.88.

Før formell tillatelse gis, bes De ved underskrift av vedlagte erklæring bekrefte at De aksepterer vilkårene for dispensasjon fra veglovens § 29/30. Dokumentet returneres i tilfelle hertil, underskrevet av Dem og to villerlighetsvitner samt eiendommens hjemmelsinnehaver hvis denne er en annen.

Det bes videre innsendt kr. 350,- til dekning av tinglysingsutgifter, kfr. vedlagte innbetalingskort.

Garasjeport forutsettes å ikke vende mot fylkesvegen.

Med hilsen

Svein Stormo
Svein Stormo

Vedlegg

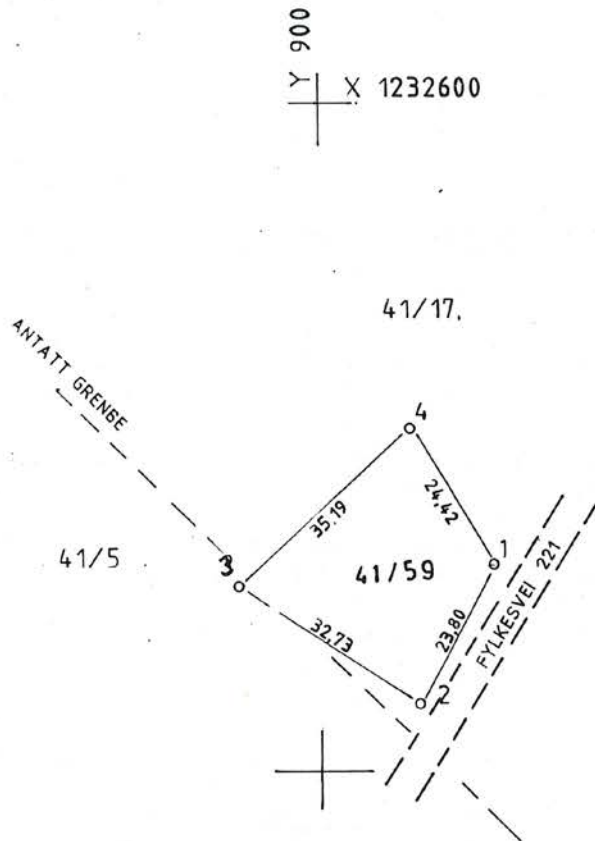
Gjenpart:
Statens vegvesen Troms, Finnsnes vegstasjon,
9300 Finnsnes
Bygningsrådet i Tranøy, 9375 Vangsvik

8

Postadresse	Kontoradresse	Telefon	Telefax	Postgiro	Bankgiro
Postboks 615 9001 Tromsø	Skippergata 35 9000 Tromsø	(083) 56 211	57 327	5 04 17 02	0632.05.70237

MÅLEBREVKART over -

Gnr	Bnr	Festenr
41	59	
Representasjonskoordinater		
X 1232530	Y 910	Z
Koordinatsystem		Kartblad
NGO akse V		EQ 257-5-1
Målestokk	Areal	
1 : 1000	812 m ²	



PKT. NR.	X- KOORDINAT	Y- KOORDINAT	MERKING
1.	1232530,89	926,91	FJELLMERKE
2.	1232510,08	915,36	-----
3.	1232527,73	887,79	-----
4.	1232551,47	913,77	-----



**STATENS VEGVESEN
TROMS**

Vegkontoret

Vår dato
1987-11-18
FMN/HEB

Vår referanse
87/780-1
775.27

Vår saksbehandler
ingeniør F. Nikolaisen

Deres dato

Deres referanse

Gunnar Nilsen
Buvik
9390 SKRØLSVIK

AVKJØRSEL FRA OFFENTLIG VEG

Etter Deres søknad av 6.10.87 gis De herved tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 221 Stonglandseidet - Skrolsvik Hp 01 for gnr. 41 bnr. 17 i Tranøy kommune ved km. merke 12,670.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i Vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, hvorav avskrift vedlegges.

I tillegg til de generelle regler på vedlegg 1, er det knyttet følgende spesielle vilkår til tillatelsen:

1. Avkjørselen kan nyttes som atkomst til hytte.
 2. Avkjørselen skal være utformet i samsvar med vedlagte fig. 1.
 3. Andre vilkår: Tillatelsen gjelder utvidet bruk av eksisterende boligavkjørsel til eiendommen 41/17.
 4. Før arbeidet påbegynnes må De kontakte Finnsnes vegstasjon, 9300 Finnsnes idet de skal gi anvisning om hvordan arbeidet med avkjørselen skal utføres og ellers ha tilsyn med at det blir gjort forskriftsmessig.
- Vegstasjonen kontaktes når arbeidet er avsluttet, slik at avkjørselen eventuelt kan godkjennes. Dette må gjøres innen tre år fra denne dato. Tillatelsen vil ellers bortfalle.
5. I tilfeller hvor tillatelsen omfatter utvidet bruk av en avkjørsel som allerede er godkjent av vegstasjonen, kan De se bort fra pkt. 4.
 6. Om tillatelsens varighet, se pkt. E på vedlegg 1.

Svein Stormo
Svein Stormo
overingeniør

Fredrik Nikolaisen
Fredrik Nikolaisen

Gjenpart: Ellen Velta, Buvik, 9390 Skrolsvik

Den anlagte avkjørsel er besiktiget og godkjennes herved: *23.11.87*
(dato)

Finnsnes

(sted)

23.11.87
(dato)

Oppsynsmann

(vegmeister)

Postadresse
Postboks 615
9001 Tromsø

Kontoradresse
Skippergata 35
9000 Tromsø

Telefon
(083) 56 211

Telefax
57 327

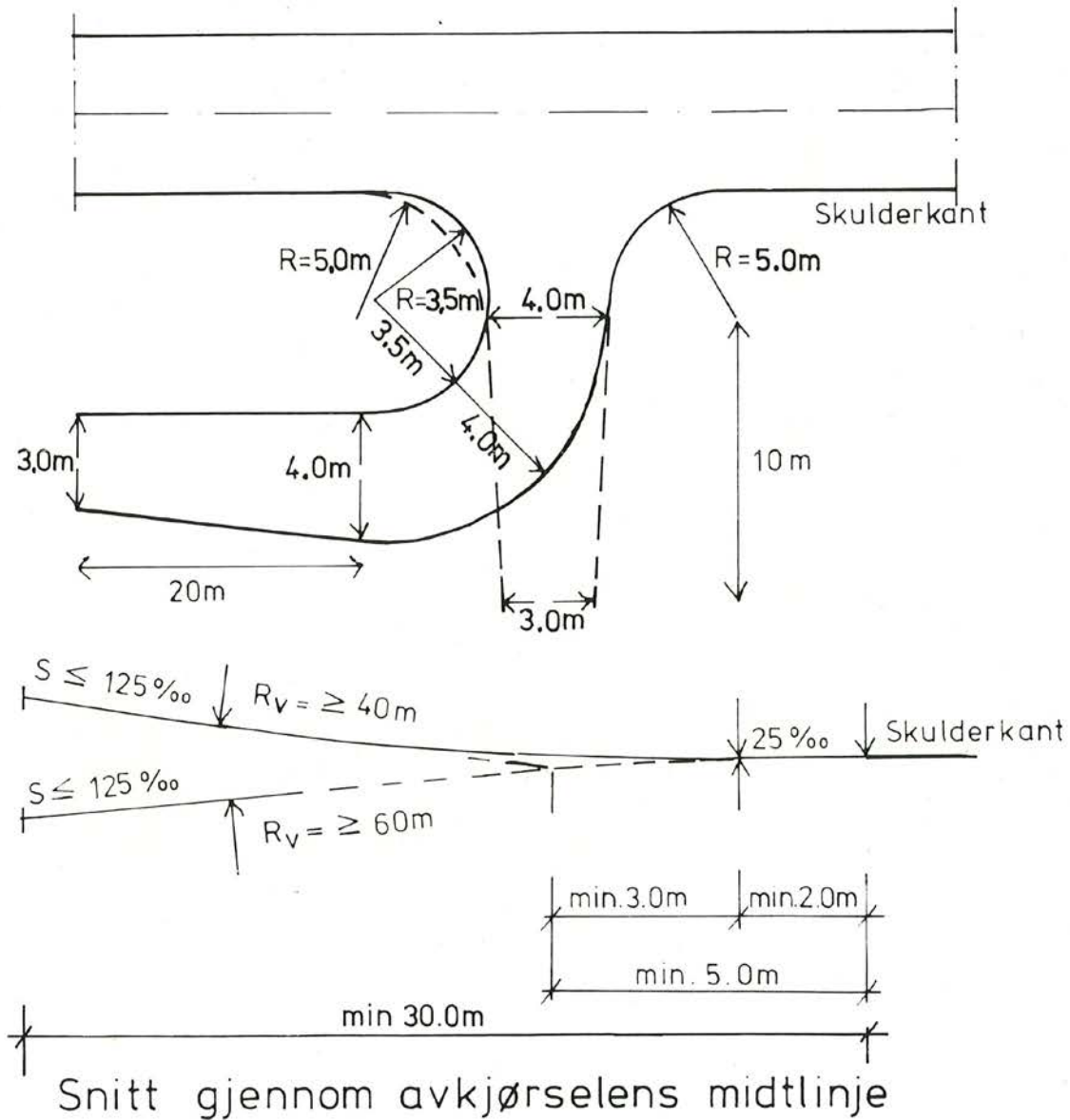
Postgiro
5 04 17 02

Bankgiro
0632.05.70237

GENERELLE REGLER VED AVKJØRSELSTILLATELSER

- A. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt på tillatelsen og i overensstemmelse med godkjent skisse.
- B. Finner vegvesenet at avkjørselen kan nyttes også for andre eiendommer, forbeholder en seg rett til å henvide disse til å nytte avkjørselen.
- C. Det må opparbeides og vedlikeholdes snuplass utenfor den offentlige vegs eiendomsområde, slik at det ikke rygges ut på veggen.
- D. Dersom avkjørselen nå eller senere skal stenges med grind, må denne plasseres så langt fra nærmeste kjørebane kant at det blir plass til en vanlig bil mellom denne og grinden, d.v.s. minimum 6 meter.
- E. Er avkjørselen ikke tatt i bruk og byggearbeidet oppstartet innen tre år fra denne dato, ansees denne tillatelse som bortfalt, og det må innhentes ny tillatelse før arbeidet igangsettes.
- F. Hvis avkjørselen berører annen manns grunn eller rettigheter, er dette vegvesenet uvedkommende og må ordnes av den som får avkjørselstillatelsen.
- G. Tillatelsen gjelder midlertidig og inntil stadfestet reguleringsplan, detaljplan etter Vegloven for området tilsier annen atkomstløsning. Avkjørselen må i så fall kunne fjernes eller endres.

Forskriftsmessig utforming av avkjørsel i henhold til håndbok - 017 "Vegutforming" '81.
Type 1: Boligavkjørsel, markavkjørsel.



ingeniør F. Nikolaisen

Gunnar Nilsen
Buvik
9390 SKROLSVIK

AVKJØRSEL FRA OFFENTLIG VEG

Etter Deres søknad av 6.10.87 gis De herved tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 221 Stonglandseidet - Skrolsvik Hp 01 for gnr. 41 bnr. 17 i Tranøy kommune ved km. merke 12,670.

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i Vegloven av 21.juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, hvorav avskrift vedlegges.

I tillegg til de generelle regler på vedlegg 1, er det knyttet følgende spesielle vilkår til tillatelsen:

1. Avkjørselen kan nyttes som atkomst til hytte.
2. Avkjørselen skal være utformet i samsvar med vedlagte fig. 1.
3. Andre vilkår: Tillatelsen gjelder utvidet bruk av eksisterende boligavkjørsel til eiendommen 41/17.
4. Før arbeidet påbegynnes må De kontakte Finnsnes vegstasjon, 9300 Finnsnes idet de skal gi anvisning om hvordan arbeidet med avkjørselen skal utføres og ellers ha tilsyn med at det blir gjort forskriftsmessig.

Vegstasjonen kontaktes når arbeidet er avsluttet, slik at avkjørselen eventuelt kan godkjennes. Dette må gjøres innen tre år fra denne dato. Tillatelsen vil ellers bortfalle.
5. I tilfeller hvor tillatelsen omfatter utvidet bruk av en avkjørsel som allerede er godkjent av vegstasjonen, kan De se bort fra pkt. 4.
6. Om tillatelsens varighet, se pkt. E på vedlegg 1.

Svein Stormo
overingeniør

Fredrik Nikolaisen

Gjenpart: Ellen Velta, Buvik, 9390 Skrolsvik

Den anlagte avkjørsel er besiktiget og godkjennes herved:
(dato)

(sted)

(dato)

(vegmaster)

Bygningers avstand — samt avkjørsler fra offentlig veg

1. DISPENSASJON FRA VEGL. §§ 29—30.
(Hvis avkjørsel se pkt. 2)

SAK NR. _____

UNDETEGNEDE _____

EIER/BRUKER AV EIEND. GNR. _____ BNR. _____ I _____ KOMMUNE

SØKER OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV _____

I AVSTAND _____ METER FRA MIDTLINJE AV OFF. VEG.

MALSATT SKISSE VEDLEGGES — KFR. PKT. 3.

BEGRUNNELSE: (Ved plassmangel bruk baksiden).

2. AVKJØRSEL FRA OFF. VEG (Kfr. linje merket x — strek under det aktuelle)

undertegnede _____ søker tillatelse

- x) TIL ANLEGG AV NY AVKJØRSEL/UTVIDET BRUK EKSISTERENDE AVKJØRSEL/FOR EIENDOMMEN

GNR. _____ BR.NR. _____ I _____ KOMMUNE

AVKJØRSELEN ER MENT NYTTET SOM ADKOMST TIL _____

3. Søknaden vedlegges målsatt skisse hvor bygningen og/eller avkjørselen inntegnes slik denne/disse er ment plassert/anlagt ved off. veg. Søknaden oversendes distriktets oppsynsmann (evt. gjennom vegvokteren) for uttalelse og videre ekspedisjon til fylkesvegkontoret.

Søkerens postadresse: _____

_____ den _____

_____ søker

VEGOPPSYNSMANNENS UTTALELSE

- A. BYGGESTEDET/TILKNYTNINGSSTEDET LIGGER PÅ HP: _____ KM: _____

VED RIKSVEG NR. _____ / FYLKESVEG _____

(Hvis km/merker ikke finnes oppgis avstand til vegkryss, bru, nærmeste kjønt sted etc.)

- B. SIKTLENGDE (målt 3 m fra vegkant) RETNING _____ ER _____ METER

AVSVINGSIKT _____

- C. ANLEGG NY AVKJØRSEL

TERRENGETS STIGNINGSFORHOLD VED TILKNYTN. STEDET _____

(Ved stign./fall over 1:8): PLANERING/OMLEGN. KAN GI STIGN./FALL _____

- D. UTVIDET BRUK EKSISTERENDE AVKJØRSEL

AVKJØRSELEN NYTTES NÅ SOM ADKOMST TIL _____

EIERENS NAVN _____ EIEND. GNR. _____ BR.NR. _____

AVKJØRSELENS STIGNINGSFORHOLD ER NÅ: _____

(Ved stign./fall over 1:8): PLANERING/OMLEGN. KAN GI STIGN./FALL _____

- E. OFF. VEGS VERTIKALKURVATOR I OMRÅDET _____

- F. ANTATT KJØREHASTIGHET LANGS OFF. VEG _____

OPPSYNSMANNENS UTTALELSE: (Ved plassmangel bruk baksiden).

_____ den _____

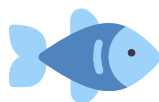
_____ vegmester/vegoppsynsmann

Nabolagsprofil

Skrolsvikveien 1269

Avstand til sjø

36 m



Offentlig transport

✈ Bardufoss lufthavn 1 t 36 min 🚗

✈ Andøya lufthavn Andenes 41.7 km

🚗 Halsen 1 min 🚶
Linje 350 0.1 km

🚗 Buvika 8 min 🚶
Linje 350 0.7 km

Avstand til byer

Finnsnes 54 min 🚗

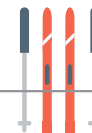
Tromsø 3 t 7 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ishavskraft - Stonglandseidet 12 min 🚗

Vintersport

Langrenn



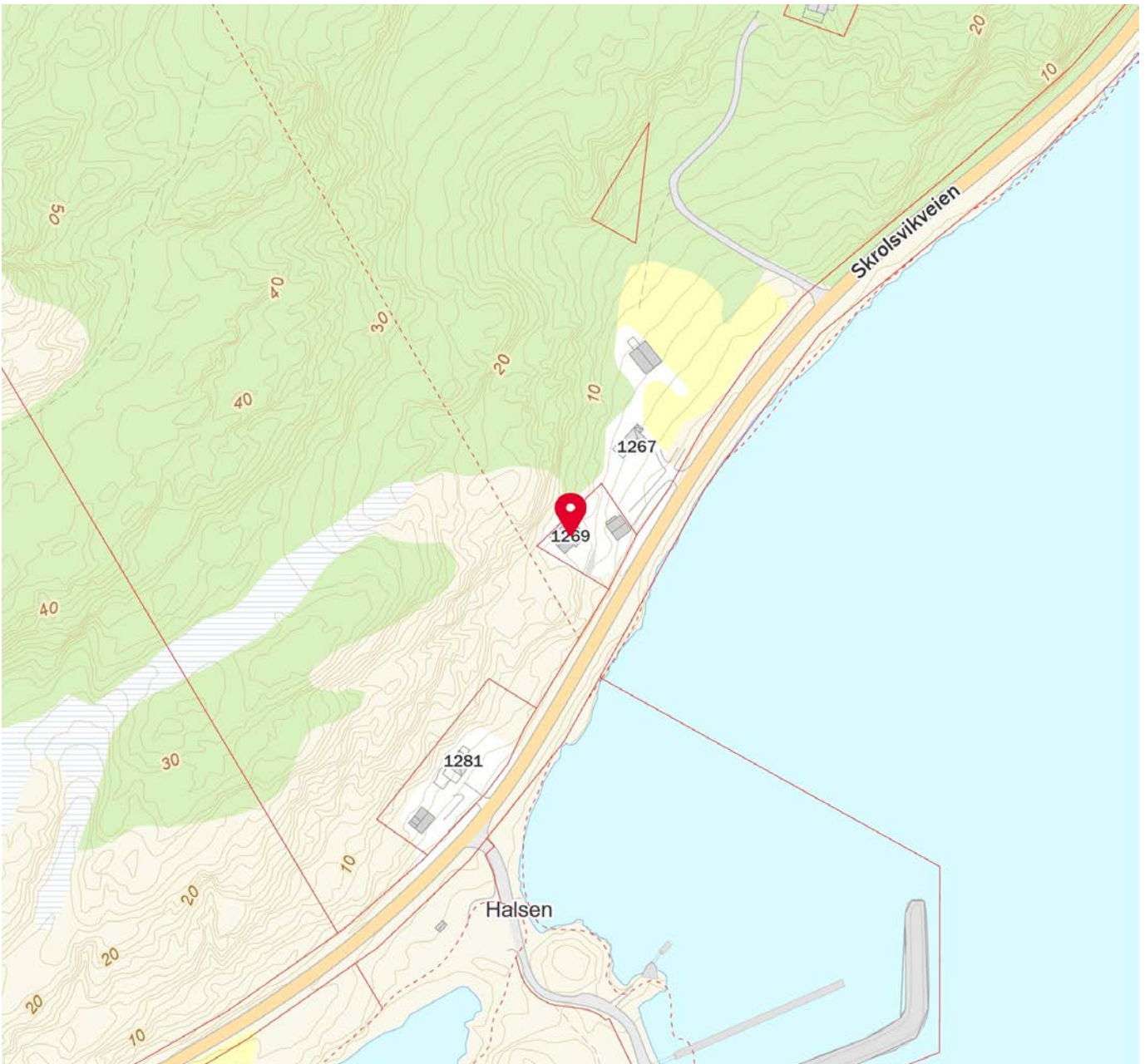
Sport

⚽ Å balløkke 5 min 🚗
Ballspill 5.2 km

⚽ Stonglandet skole 13 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 13.4 km

Dagligvare

Joker Stonglandseidet 12 min 🚗
Post i butikk, PostNord 12.6 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skrolsvikveien 1269
9392 STONGLANDSEIDET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim**Telefon:** 995 13 630
E-post: mads.wallerheim@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre