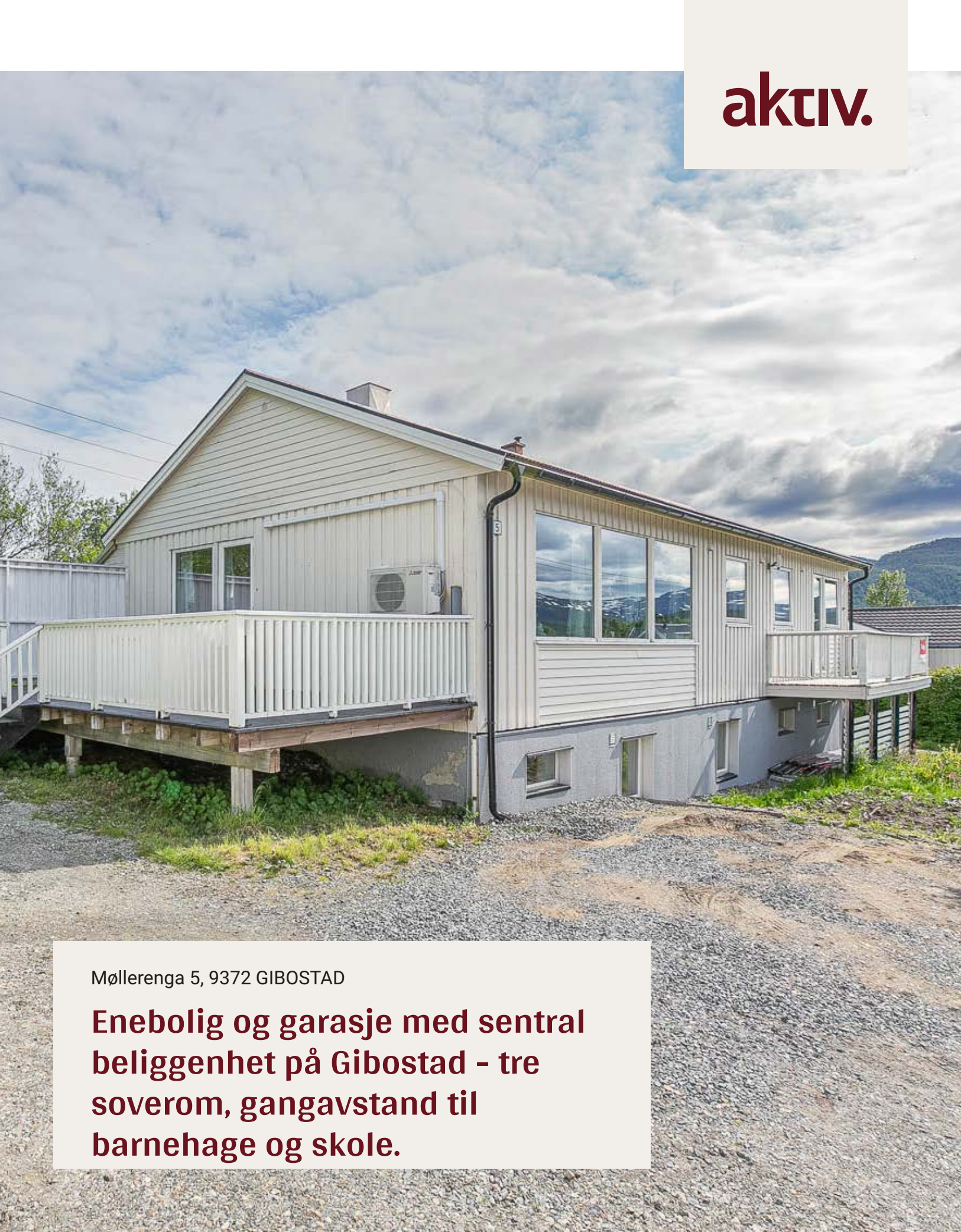




aktiv.

Møllerenga 5, 9372 GIBOSTAD

Enebolig og garasje med sentral beliggenhet på Gibostad - tre soverom, gangavstand til barnehage og skole.



Advokatfullmektig

Tine Fredriksen

Mobil 469 65 418

E-post tine.fredriksen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 090 000,-
Omkostn.: Kr 69 500,-
Total ink omk.: Kr 2 159 500,-
Selger: Alf Ingvart Rørbakk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 191/223 kvm
Tomtstr.: 1011.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 84, bnr. 204
Oppdragsnr.: 1901250114

Enebolig og garasje med sentral beliggenhet på Gibostad - tre soverom, barnehage og skole.

Enebolig og garasje med fin beliggenhet i Møllerenga på Gibostad med gangavstand til barnehage, skoler og nærbutikk. Boligen har fin planløsning med det mest nødvendige på hovedplan som tre soverom, bad, stue og kjøkken. Stor og lys stue med store vindusflater gir en god romfølelse og mye naturlig lys, fra stuen er det også utgang til solrik veranda med trapp til terreng. Stuen har fin L-form som gjør at rommet deles naturlig inn i flere soner som spisegruppe i tilknytning til kjøkken og sofagruppe. Hovedsoverommet har åpen garderobe og utgang til veranda. Kjelleretasjen har egen inngang og rommer blant annet vaskerom, bad/badstue, kjellerstue og flere boder. Boligen har trinnløs adkomst via overbygd inngangsparti, stor dobbelgarasje med lader til el-bil.



© FotoTjeneste

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	94
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 223 m²

TBA: 36 m²

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Vindfang, gang, vaskerom, badstue, fem boder, kjellerstue og toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 96 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Veranda fra soverom, fra stue og ved inngangsparti.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1011.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende til flatt terreng, og er bebygd med enebolig og dobbelgarasje.

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i Møllerenga på Gibostad, med gode solforhold og fin utsikt. Fra boligen har du umiddelbar gangavstand til barnehage, barneskole, videregående skole og nærbutikk. Det er også kort vei til utmark med fine turområder sommer som vinter. Omtrent 30 minutter med bil til Finnsnes sentrum hvor en finner alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Privat adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det antas plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset stedlige grunnforhold. Ukjent byggegrunn. Kjeller oppført med uisolert murverk av pusset leca. Deler av drenering skiftet i 2022. Etasjeskille mellom kjeller og hovedetasje av bjelkelag av tre. I kjeller er det betonggulv på bakken. Veggene er bygd opp av vertikale trestendere, mellom stenderne legges isolasjon. På innsiden monteres dampsperre og kledning, på utsiden vindtetting og utvendig kledning. Mur av lecablokk med innvendig påforing i enkelte rom. Består av en værende og isolerende blokkkonstruksjon, kombinert med ekstra innvendig lag for tekniske føringer eller forbedret overflate. Vinduer fra ulike årstall, nyeste fra 2021. Noen vinduer har uisolert tolags glass. To balkongdører fra 2010. YTterdør fra 2011, en eldre dør og en nyere ytterdør. Saltak med to skrå takflater som møtes i et møne. Konstruksjonen er utført som skrå tretak med kaldt luftet loftsrom/mørkeloft. Pipegjennomføring for avlufting av avløpssystem og ventilasjon fra kjøkken. Tak teknet med takplater av stål. Takfotbeslag, takrenner og nedløp utført i lakkert stål. Innvendig trapp mellom hovedetasje og kjeller av L-formet trapp i tre. Ildsted i stuen tilkoblet malt lecapipe fra byggeår.

TG2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledninger for vann og avløp er fra 1975. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Tilstanden er ukjent.

Drenering og fuktsikring

Overvann fra taknedløp ledes ikke bort fra grunnmur. Drensplater eller grunnmursplater er feilmontert eller mangler avslutning i toppen. Fuktmerker på innsiden av kjellervegger, men uten synlig mugg eller råte. Det foreligger ingen dokumentasjon på eksisterende dreneringsstystem.

Konstruksjon

Isolasjonstykkelse under dagens standard, men uten tegn til fuktskader. Misfarging eller fuktmerker på innsiden av yttervegg i kjeller. Tegn til setningskader i murkonstruksjon.

Kledning

Det er for dårlig vedlikeholdsnivå.
Det er avflassing i maling eller beis.
Det er sprekker i bord eller panel.
Det er punktvise råteskader på kledning.

Utstyr på tak

Det er benyttet dårlige beslagløsninger som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging. Enkelte beslag mangler helt på utsatte overganger og detaljer

Skorsteiner over tak

Pipe mangler pipehatt. Det er ikke montert plattform for feier. Kortsiden av pipe er over 1,2 meter uten tilfredsstillende adkomst.

Overflater - Gulv

Åpne skjøter eller bevegelse i parkett/laminat. Knirk eller svikt i gulvet (uten at det er konstruktivt problem). Det er registrert tegn på slitasje, misfarging, skader og generell aldring.

Det er ved overflatemåling gitt utslag på fukt på gulv.

Overflater - Vegger

Tegn til tidligere fuktskade (uten aktiv fukt). Overflater som er eldre enn forventet levetid. Sprekkdannelser i maling, puss eller gips (ikke konstruktive). Misfarging eller gulning (f.eks. fra sollys, røyking eller fukt).

Overflater - Himling

Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold. Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer). Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater. Mindre hull i himlingsplate

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Tilfarergulv, himling og vegger er nylig oppført, og det er ikke foretatt hulltaking. Det er benyttet svartpapp mot uisolert Leca, med isolasjon og dampspørre påvegg – dette er ikke anbefalt oppbygging. Fuktverdiene på tilfarergulv er moderat forhøyet, men det er ingen synlige skader.

Avløp og vannrør bad kjeller

Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert

normal levetid. Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes. Det er manglende dokumentasjon.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner bad kjeller

Det er registrert feil utførelse i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet. Det er benyttet dusjkabinett, og det er synlige konstruksjoner i området. Det er ikke foretatt unødvendig inngrep, som boring, da det ikke ble påvist fukt ved måling.

Overflater - Gulv bad hovedetasje

Hull i gulvflis er tettet med fugemasse. Store fuger mellom gulvflis og sokkelflis. Misfarging i fugene.

Overflater - Vegger bad hovedetasje

Det er registrert flekker på veggoverflater. Det mangler L-list i bunn av baderomsplater.

Overflater - Himling bad hovedetasje

Himlingsplater har synlig aldring i maling eller overflatebehandling.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) bad hovedetasje

Membran kan ikke påvises i sluk eller dokumentasjon. Det mangler L-list i bunn av baderomsplater. Gjennomføringer i våtsone på gulv er ikke korrekt utført. Vindu i våtsone er ikke av fuktbestandig materiale. Ingen tilgang til sluk på grunn av plassering av dusjkabinett.

Avløp og vannrør bad hovedetasje

Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes. Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning bad hovedetasje

Det mangler spalte eller åpning for å synliggjøre eventuell lekkasjevann fra den skjulte sisternen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt den skjulte sisternen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner bad hovedetasje

Ingen synlige fuktskader. Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking. Benyttes lukket dusjkabinett med tak.

Overflater - Gulv vaskerom

Gulvet har et fall på 50 mm over 1,3 meter, noe som er mer enn normalt. Overflaten er flekkete og fremstår skitten. Betongen er støvbundet og gir et uryddig inntrykk.

Overflater - Vegger vaskerom

Veggflater har synlige flekker. Overflaten er ikke ferdigstilt. Det er hull i veggoverflatene.

Overflater - Himling vaskerom

Himlingen har synlige svanker (ujevnheter). Det er sprekker i overflaten. Overflaten viser tegn til slitasje.

Avløp og vannrør vaskerom

Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid. Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes. Det er manglende dokumentasjon. Irr på kobberrør.

Ventilasjon vaskerom

Det mangler avtrekk på våtrom. Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone vaskerom

Det er gjennomgående eller innfelte installasjoner mot kald sone som ikke lar seg inspisere. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner vaskerom

Det er skjulte konstruksjoner mot tilliggende konstruksjoner med feil utførelse. Ingen synlige fuktskader er registrert. Synlige installasjoner tilsier at hulltaking ikke er nødvendig.

Overflater - Gulv toalettrom

Gulv har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Overflater - Vegger toalettrom

Vegger har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Overflater - Himling toalettrom

Himlinger på har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Sanitærutstyr og innredning toalettrom

Sanitærutstyret er fra byggeår 1975 og har nådd forventet levetid.

Innvendige overflater

Det er bygningsdeler i enkelte rom som ikke er omtalt andre steder, med vesentlige skader eller feil. Overflatene har betydelig slitasje som overstiger det som er normalt for boligens

alder og bruk. Typiske skader inkluderer større sprekker, misfarging, løse materialer og feil utførelse.

Avløp og vannrør kjøkken

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Gulv på grunn

Lokalt avvik overstiger 15 mm innenfor 2 meters lengde. Planhetsavvik overstiger 30 mm mellom laveste og høyeste punkt. Det er registrert høydeforskjeller mellom rom.

Innvendige trapper

Det mangler håndlist på vegg langs innvendig trapp ned til kjeller.

Ildsteder

Det mangler ubrennbar plate 10 cm fra siden av ovnen.

Piperøret er innstøpt direkte i lecapipe.

Skorsteiner inne i huset

Det er sprekker i pipeløpet under feieluken. Det er sprekker i pipen rundt piperøret. Et tidligere piperørhull er blindet med beslag og fugemasse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Overflater - Gulv badstue

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Overflater - Vegger badstue

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Overflater - Himling badstue

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Konstruksjonsoppbygging badstue

Det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbyggingen. Det er ikke etablert lufting i konstruksjonen.

Tekniske anlegg badstue

Det foreligger ingen dokumentasjon på badstueovnens type, plassering eller installasjon.

Vannrør (stoppekran)

Eldre stoppekran med skrukobling er registrert. Vannkran er montert før vannmåler,

noe som ikke er i henhold til dagens krav. Vannrør av kobber fra 1980 innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid. Det er registrert irr på kobberør.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller tilstand. PVC-rør på kaldloft er feil isolert. Dårlige løsninger ved føring av synlige avløpsrør i trappeoppgang.

PVC-avløpsrør fra 1980 er innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering. Avløpsrør er fra byggeår. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Avløpsrør i uoppvarmet rom uten tilstrekkelig kondens og frostisolering.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2002. Sluk i rom uten fall til sluk. Det er registrert irr på rørkoblinger.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe fra 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.

Det er skade på kondensisolasjonen til rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen. Filter er ikke rengjort på lenge.

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

samtbruksrettigheter på annenmanns eiendom

Det er registrert mindre manglende vedlikehold på bygningsdelen. Det er liten avstand mellom terreng og trevirke.

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold eller oppgraderinger av det elektriske anlegget. Visuell tilstand og anleggets alder tilsier at det kan være skjulte feil eller mangler.

Det er gitt tilbakemelding fra bygningseier om at strøminntak bør skiftes ut og oppgraderes.

TG3

Grunnmur

Det er manglende grunnmursplate for vanntrykk på konstruksjoner mot terreng.

Det er mangler ved grunnmursplate/ knasteplast.

Det er setningskader.

Det er fuktinntregning.

Det er avflassing og riss i pussoverflaten til mur.

Det er manglende utvendig isolasjon på grunnmur.

Vinduer og ytterdører

Det er råte i karm eller ramme vindu. Det er avflassing av maling/ beis på vindu. Det er slitte eller defekte lukkemekanismer på vindu. Beslag under vindu mangler oppbrett.

Dårlig detaljløsning rundt vindu, med manglende klaring mellom kledning og vannbrett. Det er tegn til slitasje på karm og ramme. Begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens standard. Enkelte vindu har passert forventet levetid. Det er observert sprekkdannelser i overflatebehandlingen (maling) på utvendige vinduskarmer.

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Begynnende råte i bjelkelag eller dekke. Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).
Rekkverk i trapp er ikke i henhold til krav. Store skjevheter i veranda. Konstruksjonene er for dårlig dimensjonert.

Takkonstruksjon

Feil utførelse av gjennomføringer. Svak dimensjonering i bærende konstruksjon. Feil eller manglende lufting. Manglende vindavleder. Manglende undertak. Fuktskjolder på gulvplater.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende. Det er spikerhull i tekkingen. Det er påvist manglende undertak. Luftehatt for ventilasjon og avløp er rustet og har hull.

Renner og nedløp

Feilmonterte skjøter på renner og nedløp. Manglende eller løse festepunkter på beslag. Synlige lekkasjer i takrennen. Manglende nedløp.

Beslag

Manglende endelokk. Ødelagte skjøtebeslag. Skjøter teipet. Manglende takfotbeslag.

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Badstue og dusjrom mangler avtrekk. Vaskerom mangler avtrekk. Toalettrom mangler avtrekk.

Overflater - Gulv bad kjeller

Betonggulvet har uferdig overflate. Det mangler sluk i rommet. Vann ledes via avløpsrør til sluk i vaskerommet.

Overflater - Vegger bad kjeller

Veggplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisning. Det mangler plater enkelte steder. Det er store åpninger mellom plateskjøtene. Store skruer er synlig montert på utsiden av platene.

Overflater - Himling bad kjeller

Feil utførelse av bygningsdel. Dårlig håndverksmessig utførelse. Store glipper og åpninger mellom materialoverganger.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) bad kjeller

Det er ingen membran på gulvet. Våtsoner er ikke utført i henhold til krav.
Rørgjennomføringer i våtsone er ikke tette eller godkjente

Ventilasjon bad kjeller

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom. Det mangler avtrekk på våtrom.

Ventilasjon bad hovedetasje

Det mangler avtrekk på våtrom. Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) vaskerom

Det er ikke påvist membran på verken gulv eller vegg i våtrommet.

Ventilasjon toalettrom

Det mangler mekanisk eller naturlig avtrekk på toalettrom.

Det er ingen dokumentert luftgjennomstrømning i rommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt/fuktmerker: Det har vært sporadisk innsig før 2017 i rom med varmtvannsbereder. Deretter innsig av vann midtvinter 2021 og midtvinter 2022.
- Sprekker i kjellermur (leca).
- Elektrisk opplegg badstueovn i 2019 og opplegg til garasje i 2020. Gjort av Haneseth.
- Ladeboks fra PodPoint, montert 2017.
- Bygd overbygg over inngang og garasje på egeninnsats.

Innhold

Boligen går over to etasjer med vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og tre soverom i første etasje. Kjelleretasjen inneholder vindfang, gang, vaskerom, bad/badstue, fem boder, kjellerstue og toalettrom. På eiendommen står det også en dobbelgarasje.

Standard

Eneboligen er fra 1975, og har fin planløsning med det mest nødvendige på hovedplan som tre soverom, bad, stue og kjøkken. Stor og lys stue med store vindusflater gir en god romfølelse og mye naturlig lys, fra stuen er det også utgang til solrik veranda med trapp til terreng. Stuen har fin L-form som gjør at rommet deles naturlig inn i flere soner som spisegruppe i tilknytning til kjøkken og sofagruppe. Boligen er opprinnelig godkjent med fire soverom på hovedplan, men i ettertid er det minste soverommet slått sammen med hovedsoverom, og fungerer idag som åpen garderobe. Fra soverommet er det også utgang til veranda. Kjelleretasjen rommer blant annet vaskerom, bad/badstue, kjellerstue og flere boder. Kjelleretasjen har egen inngang fra baksiden av huset. På eiendommen står det også en dobbelgarasje med lader til el-bil.

Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning med profilerte fronter, mellom overskap og benkeplate er det montert kitchenboard. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som

oppvaskmaskin, komfyr, avsatt plass til kjøleskap. Kjøkkenventilator montert i overskap med utblåsning mellom vegg. Badet i hovedetasjen har flis på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det montert våtromsplater, malte takplater i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Rommet er renoveret i perioden 2010-2025. Badet i kjelleretasjen har ubehandlet betonggulv, våtromsplater på veggene og malte takplater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, og har dør inn til badstue. Vaskerom i kjelleretasjen har ubehandlet betong som gulv, veggene er delvis kledd med smartpanel, baderomsplater og veggplater. Taket er kledd med takplater. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og stoppekran. Toalettrom i kjeller med gulvmontert toalett.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på oppstillingsplass på egen grunn.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, vedfyring og varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 090 000

Kommunale avgifter

Kr 15 344

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

Formuesverdi primær

Kr 394 091

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 576 363

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 204 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:

5530/84/204:

11.01.1965 - Dokumentnr: 75 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5421 Gnr:84 Bnr:379

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1973 - Dokumentnr: 3718 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.09.2003 - Dokumentnr: 4373 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver TROMS KRAFT NETT AS
Overført fra: Knr:5421 Gnr:84 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2003 - Dokumentnr: 4374 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver TROMS KRAFT NETT AS
Overført fra: Knr:5421 Gnr:84 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2008 - Dokumentnr: 633444 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:84 Bnr:358
Overført fra: Knr:5421 Gnr:84 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2008 - Dokumentnr: 692027 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:84 Bnr:241
Overført fra: Knr:5421 Gnr:84 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2011 - Dokumentnr: 1017954 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:84 Bnr:306
Overført fra: Knr:5421 Gnr:84 Bnr:379
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1973 - Dokumentnr: 3719 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:84 Bnr:180

01.01.2020 - Dokumentnr: 825874 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:84 Bnr:204

25.04.2022 - Dokumentnr: 433576 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:5421 Gnr:84 Bnr:379
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 862470 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:84 Bnr:204

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har mottatt godkjente byggetegninger datert 30.08.1973 og midlertidig brukstillatelse på opprinnelig del av boligen datert 31.04.1976. Megler har også mottatt situasjonsplan takoverbygg fra 2020 og situasjonsplan for garasje fra 2020. Det foreligger ferdigattest på garasje, riving av daværende takoverbygg ved inngang samt carport, endring av takvinkel på takoverbygg og flytting av eksisterende avkjørsel datert 14.03.2022.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at både fasade og planløsning er endret sammenlignet med de godkjente byggetegningene. Planløsning 1. etg: toalettrom og bad er gjort om til bad, det minste soverommet er slått sammen med hovedsoverom, en liten del av det minste soverom er tatt til gang. Planløsning u.etg: bod og fyrrom er gjort om til bod, bod og hobby er gjort om til kjellerstue, tørkerom er gjort om til soverom, vaskerom gjort om til bad/badstue og redskapsrom gjort om til vaskerom. Fasader: Vindu på vegg mot øst er flyttet fra høyre til venstre for verandadør, større vindu i kjellerstue og soverom i kjeller. Det er også bygd veranda på side mot vest, samt overbygg på side mot nord. Disse endringene er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Manglende godkjenning kan medføre krav om tilbakeføring til opprinnelig tilstand. 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

01.05.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tolkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger, adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er primært avsatt til boligbebyggelse, og er regulert i reguleringsplanen for et område på Gibostad vest hvor det er avsatt 124m² til kjørevei og 887m² til boliger. Området er også regulert i kommunedelplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune hvor det er avsatt 1 011m² til tettbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 52.250,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 69 500

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Ansvarlig megler bistås av

Tine Fredriksen

Advokatfullmektig

tine.fredriksen@aktiv.no

Tlf: 469 65 418

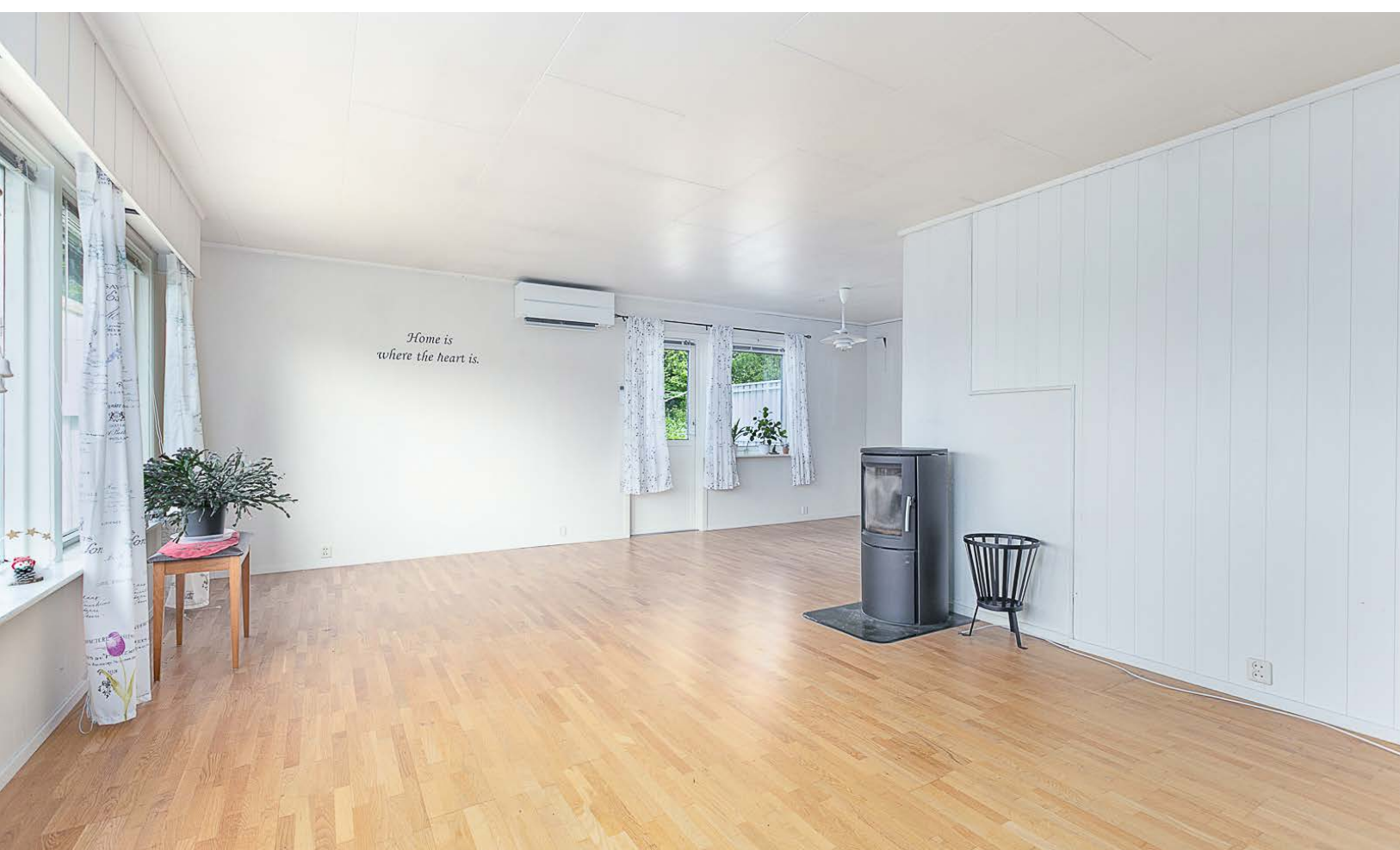
Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

14.08.2025





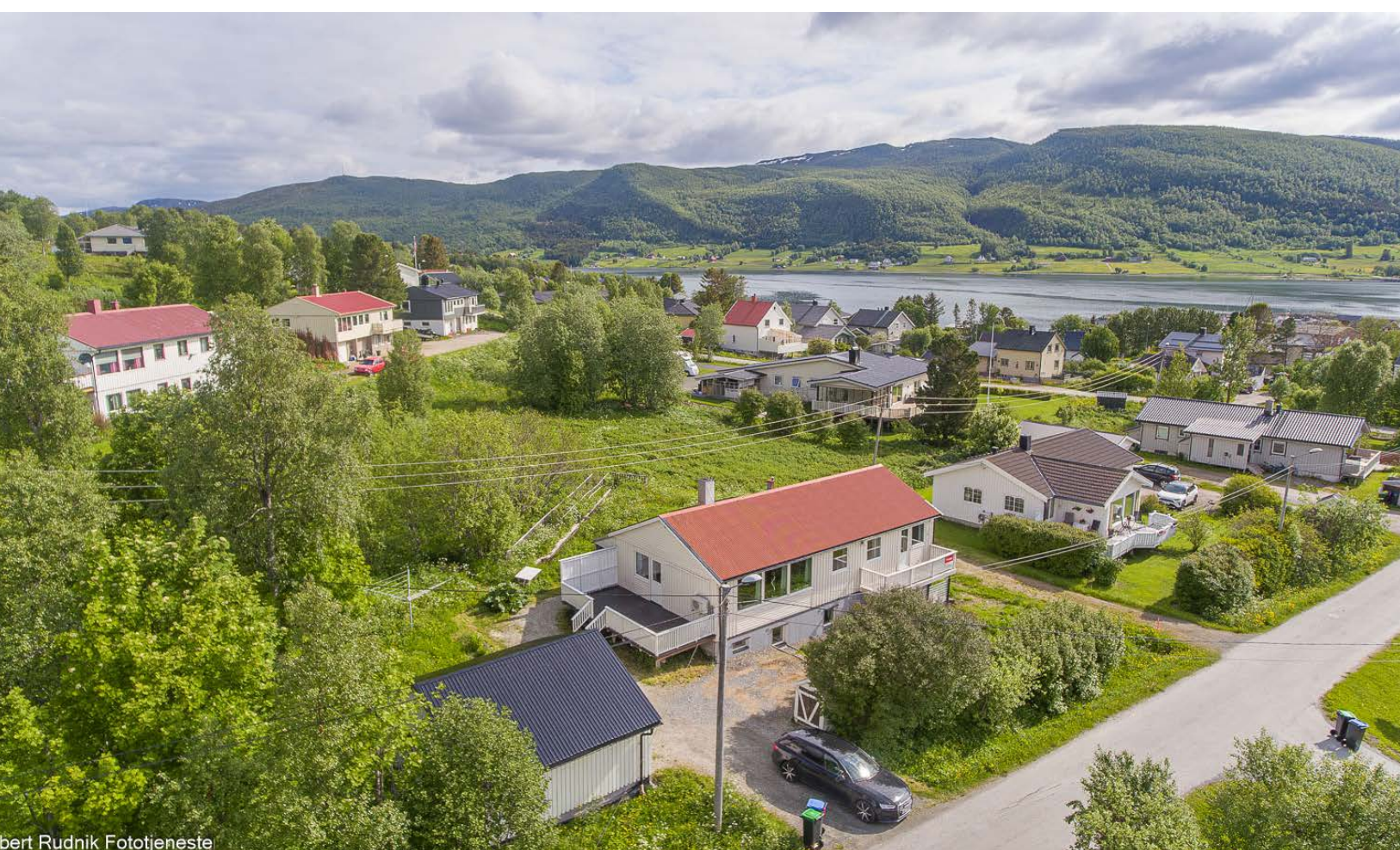














Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr: 84 Bnr: 204



Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Rapport kode: 097048

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

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

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

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



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Analysen omfatter visuell kontroll, enkle målinger og funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner. Tilstandsgrader er angitt i henhold til standardens kriterier, og eventuelle tiltakskostnader er estimert basert på statistiske data og erfaringstall. Rapporten gir ikke garanti for skjulte feil eller forhold som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Forutsetninger

Denne tilstandsvurderingen følger Norsk Standard NS 3600:2018, som gir klare regler for hvordan en bolig skal vurderes teknisk ved salg. Målet er å gi både kjøper og selger et objektivt grunnlag for beslutninger.

En uavhengig bygningssakkyndig, med riktig kompetanse og forsikring, utfører analysen. Den baserer seg på visuell kontroll, enkle målinger og testing av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner. Rapporten kan ikke avdekke skjulte feil eller mangler som ikke er synlige ved inspeksjonen.

Tilstandsgrader settes ut fra standardens kriterier, og kostnadsanslag for utbedringer bygger på statistiske data og erfaringstall. Analysen gir et realistisk bilde av boligens tilstand, men erstatter ikke mer omfattende tekniske undersøkelser.

Hovedformålet er å sikre en ryddig og forutsigbar eierskifteprosess, der alle parter har tilgang til pålitelig informasjon om boligens tekniske status.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
1 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

TG 1
8 stk**Bad - Kjelleretasje**

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



Kjøkken

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avtrekk
- Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Etasjeskiller

TG 2
47 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Konstruksjon
- Kledning

Yttertak

- Utstyr på tak
- Skorsteiner over tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Bad - Kjelleretasje

- Avløp og vannrør
- Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

- Avløp og vannrør

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

Frittstående byggverk - Frittstående garasje

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

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Hovedetasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - Badstue

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Konstruksjonsoppbygging

Tekniske anlegg

TG 3

16 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

150 000,-

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

100 000,-

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

75 000,-

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

150 000,-

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

250 000,-

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovelsen 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

25 000,-

Beslag

10 000,-

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

25 000,-

Bad - Kjelleretasje

Overflater - Gulv

50 000,-

Overflater - Vegger

25 000,-

Overflater - Himling

25 000,-

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

50 000,-

Ventilasjon

25 000,-

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

250 000,-

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

15 000,-

Bad - Hovedetasje

Ventilasjon

25 000,-

Estimerte kostnader på TG3 1 250 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

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

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Alf Ingvart Rørbakk

Rekvirert dato: 26.05.2025

Besiktigelse

Til stede: Alf Ingvart Rørbakk

Besiktigelsesdato: 18.06.2025

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Møllerenga 5, 9372 Gibostad

Kommunnr: 5530

Kommune: Senja

Gnr	Bnr
84	204

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Alf Ingvart Rørbakk

Kommentar til matrikelopplysninger

Eiendommen er en grunneiendom beliggende i Senja kommune (5530), med gårdsnummer 84 og bruksnummer 204. Eiendommen har ikke festegrunner og er ikke seksjonert. Bruksnavnet er Skoglund, og eiendommen er tinglyst. Koordinatene for eiendommen er 7696937 620793 (32633). Arealet er 1 011,2 m², mens det historisk oppgitte arealet er 846,7 m². Det er ingen merknad om sammenslåing, og det er ingen grunnforurensing, kulturminner, MUF, grunnverv eller krav om jordskifte.

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Bygningstegninger	30.8.1973	
Egenerklæring salg	13.06.2025	
Eiendomskart	26.05.2025	
Ferdigattest	14.03.2022	
Kommunale gebyrer 2025	26.05.2025	
Grunnkart	26.05.2025	
Kommuneplankart	26.05.2025	
Matrikkelrapport	26.05.2025	
Reguleringsplankart	26.05.2025	
Regulernig		
Situasjonsplan		
VA-ledninger i området	26.05.2025	
Vegstatuskart	02.06.2025	

Kommentar til dokumentkontroll

Dokumentkontroll i en boligtilstandsrapport er viktig av flere grunner. For det første sikrer det nøyaktighet og pålitelighet ved å bekrefte at all informasjon i rapporten er korrekt og pålitelig, inkludert tidligere utførte arbeider og endringer på boligen. For det andre hjelper det med å verifisere at alle endringer og tilbygg er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, noe som er avgjørende for å fastslå lovligheten av arbeidet. En grundig dokumentkontroll forebygge konflikter mellom kjøper og selger etter salget, ved å gi begge parter trygghet om at de har fullstendig og korrekt informasjon om boligen.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Kontroll fukt bolig ved hulltaking	Takstmannen borer i påforinger mot kjellervegger og i tilstøtende vegger mot våtrom for å undersøke fuktighet og materialtilstand. Dette hjelper med å avdekke skjulte skader uten store inngrep, spesielt i fuktutsatte områder.
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

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

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 011
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1975	2020	Tilbygg
	2020	Garasje



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Hovedetasje	96	36
Kjelleretasje	95	
Sum:	191	36
Sum BRA:	191	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-i: Vf, Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom x 3 TBA: Veranda x 3
Kjelleretasje	BRA-i: Vf, gang, Vaskerom, Badstue, Bod x 5, Kjellerstue, Toalett

Frittstående garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Hovedetasje	32
Sum BRA:	32

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedetasje	BRA-e: Garasje

Kommentar til arealopplysninger

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

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

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygningen ligger i et svakt skrånende terreng. Den er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt bygningen er gode, med tilfredsstillende fall bort fra konstruksjonen. Det er ingen tegn til vannansamling eller erosjon, og området fremstår som godt drenert.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Stikkledninger for vann og avløp er fra 1975. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. Tilstanden er ukjent.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller tilstoppinger som kan føre til vannskader eller driftsproblemer.

Vanskelig å vurdere levetid og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering, for eksempel med kamerainspeksjon og trykktesting.

Vurder utskifting dersom ledningene viser tegn til slitasje eller skader.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Kjelleren er oppført med uisolert murverk av pusset leca, med et tradisjonelt og solid utseende. Det antas plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Fundamenter

Fundamenter er ikke tilgjengelig.

TG 3

Grunnmur

Det er manglende grunnmursplate for vanntrykk på konstruksjoner mot terreng.
Det er mangler ved grunnmursplate/ knasteplast.
Det er setningskader.
Det er fuktinntregning.
Det er avflassing og riss i pussoverflaten til mur.
Det er manglende utvendig isolasjon på grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktinntregning og skader på konstruksjonen
Dårlig drenering og vannansamling mot grunnmur
Redusert isolasjonsevne og varmetap
Mulige strukturelle skader ved setninger
Estetiske skader og redusert levetid på murflater

Anbefalt tiltak:

Montere grunnmursplate med tilstrekkelig høyde og korrekt avslutning
Utbedre eller erstatte knasteplast der det er mangler
Vurdere geoteknisk undersøkelse og utbedre setningsskader
Iverksette tiltak for å hindre fuktinntregning, som drenering og tetting
Reparere og overflatebehandle mur med egnet puss
Etterisolere grunnmur utvendig der det mangler isolasjon

Estimert kostnad:

150 000,-

Bilder



Det er setningskader.
Det er fuktinntregning.
Det er avflassing og riss i pussoverflaten til mur.



Det er mangler ved grunnmursplate/ knasteplast.



Det er setningskader.
Det er manglende grunnmursplate for vanntrykk på konstruksjoner mot terreng.



Det er setningskader.
Det er avflassing og riss i pussoverflaten til mur.
Det er manglende grunnmursplate for vanntrykk på konstruksjoner mot terreng.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering er delvis skiftet ut i 2022. Øvrige deler av eiendommen har ukjent dreneringsstatus og ukjent utførelse.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Overvann fra taknedløp ledes ikke bort fra grunnmur.
Drensplater eller grunnmursplater er feilmontert eller mangler avslutning i toppen.
Fuktmerker på innsiden av kjellervegger, men uten synlig mugg eller råte.
Det foreligger ingen dokumentasjon på eksisterende dreneringsstystem.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan samle seg ved grunnmuren og føre til økt fuktbelastning.
Feilmonterte eller manglende plater gir dårlig beskyttelse mot fukt.
Fuktmerker kan indikere begynnende fuktskader som kan utvikle seg over tid.
Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere tilstanden og funksjonen til dreneringen.

Anbefalt tiltak:

Etabler eller forbedre bortledning av takvann, f.eks. med utkast eller nedgravde rør.
Monter eller utbedre drensplater med korrekt avslutning i toppen.
Utfør videre undersøkelser av fukt i kjellervegger for å avklare årsak og omfang.
Kartlegg og dokumenter eksisterende dreneringssystem, eventuelt vurder utskiftning.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Veggen er bygd opp av vertikale trestendere som står med jevne mellomrom, vanligvis 60 cm. Mellom stenderne legges isolasjon. På innsiden monteres dampspærre og kledning, og på utsiden vindtetting og utvendig kledning.

Mur av Lecablokker med innvendig påføring i enkelte rom. Består av en bærende og isolerende blokkkonstruksjon, kombinert med et ekstra innvendig lag for tekniske føringer eller forbedret overflate.

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjon**

Isolasjonstykkelse under dagens standard, men uten tegn til fuktskader. Misfarging eller fuktmerker på innsiden av yttervegg i kjeller. Tegn til setningskader i murkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Redusert isolasjon kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader. Misfarging/fuktmerker kan tyde på tidligere eller pågående fuktproblemer, som kan utvikle seg til mugg eller råte. Setningsskader kan svekke konstruksjonen og føre til sprekker eller skjevheter over tid.

Anbefalt tiltak:

Vurder etterisolering for å oppnå bedre energieffektivitet. Undersøk årsaken til fuktmerkene og vurder tiltak for drenering eller tetting. Få en fagkyndig til å vurdere setningsskadene og anbefale eventuelle stabiliseringstiltak.

TG 2**Kledning**

Det er for dårlig vedlikeholdsnivå. Det er avflassing i maling eller beis. Det er sprekker i bord eller panel. Det er punktvis råteskader på kledning.

Årsak / Konsekvens:

Det er for dårlig vedlikeholdsnivå. Det er avflassing i maling eller beis. Det er sprekker i bord eller panel. Det er punktvis råteskader på kledning.

Anbefalt tiltak:

Skraping og overflatebehandling (maling/beis) av flassende områder. Utskifting av skadde eller råteskadede bord. Kontroll av hele kledningen for å avdekke omfanget. Etablere jevnlig vedlikeholdsplan for å hindre videre forfall.

Bilder



Det er punktvis råteskader på kledning.



Det er punktvis råteskader på kledning.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer

Det er montert vinduer med produksjonsår 1975, 2006, 2012 og 2021. Enkelte av vinduene har isolert tolags glass.

Balkongdører

Det er montert to balkongdører fra 2010.

Ytterdører

Det er montert én ytterdør fra 2011, én eldre tredør og én nyere ytterdør med ukjent produksjonsår.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vinduer og ytterdører

Det er råte i karm eller ramme vindu.

Det er avflassing av maling/ beis på vindu.

Det er slitte eller defekte lukkemekanismer på vindu

Beslag under vindu mangler oppbrett.

Dårlig detaljløsning rundt vindu, med manglende klaring mellom kledning og vannbrett.

Det er tegn til slitasje på karm og ramme.

Begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Enkelte vindu har passert forventet levetid.

Det er observert sprekkdannelser i overflatebehandlingen (maling) på utvendige vinduskarmer.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.

Redusert levetid og funksjon på vinduene.

Dårligere innneklima og høyere varmetap.

Fare for trekk og kuldebroer.

Estetisk forringelse og redusert verdi.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



Anbefalt tiltak:

Skift ut vinduer med råte eller som har passert levetid.
Skrap og mal/beis flassende overflater på nytt.
Reparér eller bytt defekte lukkemekanismer.
Monter beslag med korrekt oppbrett for å hindre vanninntrenging.
Juster kledning og vannbrett for å sikre god drenering.
Vurder etterisolering eller utskifting for bedre energieffektivitet.
Utfør jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden.

Estimert kostnad:

100 000,-

Bilder



Det er avflassing av maling/ beis på vindu.



Det er råte i karm eller ramme vindu.



Dårlig detaljløsning rundt vindu, med manglende klaring mellom kledning og vannbrett.



Beslag under vindu mangler oppbrett.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er bygget flere verandaer i tilknytning til boligen:

- En veranda i tre med utgang fra stue i hovedplan, med trapp som fører direkte ned til terreng.
- En veranda med takoverbygg ved inngangspartiet i hovedplan.
- En veranda i tilknytning til soverom i hovedplan.

Vurdering / Avvik**TG 3****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Begynnende råde i bjelkelag eller dekke.
Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).
Rekkverk i trapp er ikke i henhold til krav.
Store skjevheter i veranda.
Konstruksjonene er for dårlig dimensjonert.

Årsak / Konsekvens:

Råde kan svekke bæreevnen og føre til videre skade på konstruksjonen.
Manglende overflatebehandling gir økt risiko for fuktinntrengning og forringelse av materialene.
Feil på rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt ved fallhøyde.
Skjevheter kan påvirke stabilitet og brukervennlighet.
Underdimensjonerte konstruksjoner kan føre til overbelastning og fare for sammenbrudd.

Anbefalt tiltak:

Skift ut skadde deler med råde og vurder tilstanden på tilstøtende konstruksjoner.
Overflatebehandling må fornyes med egnet maling eller beis.
Rekkverk må bygges om slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og styrke.
Undersøk årsak til skjevheter og rett opp konstruksjonen ved behov.
Vurder dimensjonering og forsterk konstruksjonen i henhold til gjeldende standarder.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Estimert kostnad:
75 000,-

Bilder



Konstruksjonene er for dårlig dimensjonert.



Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).



Rekkverk i trapp er ikke i henhold til krav.



Slitasje på overflatebehandling (maling/beis).
Begynnende røte i bjelkelag eller dekke.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen har saltak med to skrå takflater som møtes i en møne. Konstruksjonen er utført som skrå tretak med kaldt, luftet loftsrom (mørkeloft).

Vurdering / Avvik**TG 3****Takkonstruksjon**

Feil utførelse av gjennomføringer.
Svak dimensjonering i bærende konstruksjon.
Feil eller manglende lufting.
Manglende vindavleder.
Manglende undertak.
Fuktskjolder på golvplater.

Årsak / Konsekvens:

Fare for luftlekkasjer, fuktskader og redusert brannmotstand.
Risiko for svekket bæreevne og konstruksjonsskader.
Økt fare for fukt, mugg og dårlig innelima.
Kald luft kan trenge inn i isolasjonen og redusere varmeeffekten.
Økt risiko for vanninntrenging i takkonstruksjonen.
Tegn på fuktinntrenging som kan føre til råte og mugg.

Anbefalt tiltak:

Utbedre gjennomføringer i henhold til forskrifter.
Vurdere og eventuelt forsterke bærende konstruksjon.
Etablere korrekt lufting.
Montere vindavleder.
Legge undertak.
Finne årsak til fukt og skifte ut skadde golvplater.

Estimert kostnad:**150 000,-****Bilder**

Fuktskjolder på golvplater.



Manglende undertak.



Svak dimensjonering i bærende konstruksjon.



Feil utførelse av gjennomføringer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er pipegjennomføring i taket, samt gjennomføringer for avlufting av avløpssystem og ventilasjon fra kjøkken. Taket er tekket med takplater av stål.

Vurdering / Avvik

TG 3

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Innfestinger og overganger er ikke tilfredsstillende.
Det er spikerhull i tekkingen.
Det er påvist manglende undertak.
Luftehatt for ventilasjon og avløp er rustet og har hull.

Årsak / Konsekvens:

Fare for vanninntrenging og redusert levetid på tekkingen.
Spikerhull kan føre til lekkasjer og fuktskader.
Manglende undertak gir økt risiko for fukt i takkonstruksjonen.
Kondens kan føre til mugg, råte og dårlig innneklima.
Rustet luftehatt kan gi lekkasjer og redusert funksjon på ventilasjon og avløp.

Anbefalt tiltak:

Utbedre innfestinger og overganger i henhold til krav.
Utskifting av taktekke pga. manglende undertak.
Legge nytt undertak.
Skifte ut rustet luftehatt med ny, tett løsning.

Estimert kostnad:

250 000,-

TG 2

Utstyr på tak

Det er benyttet dårlige beslagløsninger som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.
Enkelte beslag mangler helt på utsatte overganger og detaljer.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2

Forkortet levetid på bygningsdeler som følge av vanninntrenging.

Anbefalt tiltak:

Utsifting av dårlige beslag med korrekt utførte og tilpassede løsninger.
Montering av manglende beslag for å sikre tilstrekkelig vannavrenning og beskyttelse.

Skorsteiner over tak

Pipe mangler pipehatt.
Det er ikke montert plattform for feier.
Kortside av pipe er over 1,2 meter uten tilfredsstillende adkomst.

Årsak / Konsekvens:

Pipe mangler pipehatt.
Det er ikke montert plattform for feier.
Kortside av pipe er over 1,2 meter uten tilfredsstillende adkomst.

Anbefalt tiltak:

Monter godkjent pipehatt for å beskytte mot nedbør.
Etabler fastmontert plattform og stigeløsning i henhold til krav fra feiervesenet.
Sørg for at adkomst til kortside over 1,2 meter er sikker og i tråd med gjeldende forskrifter.

Bilder



Pipe mangler pipehatt.
Det er ikke montert plattform for feier.
Kortside av pipe er over 1,2 meter uten tilfredsstillende adkomst.



Luffehatt for ventilasjon og avløp er rustet og har hull.



Det er benyttet dårlige beslagløsninger som ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging. Enkelte beslag mangler helt på utsatte overganger og detaljer.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 3

Renner og nedløp

Feilmonterte skjøter på renner og nedløp.
Manglende eller løse festepunkter på beslag.
Synlige lekkasjer i takrennen.
Manglende nedløp.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan trenge inn i fasade eller grunnmur og gi fuktskader.
Økt risiko for isdannelse og vannsprut mot bygget.
Redusert levetid på takrennesystemet.

Anbefalt tiltak:

Etterse og montere skjøter korrekt for å sikre tett system.
Feste eller erstatte løse beslag.
Tette lekkasjer i takrennen.
Montere nye nedløp der det mangler.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 3

Beslag

Manglende endeløkk.
Ødelagte skjøtebeslag.
Skjøter teipet.
Manglende takfotbeslag.

Årsak / Konsekvens:

Vann kan trenge inn i konstruksjonen og føre til fuktskader.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



Redusert levetid på tak og beslag.
Økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende bygningsdeler.
Estetisk forringelse og redusert verdi.

Anbefalt tiltak:

Montere nye endelokk der de mangler.
Skifte ut ødelagte skjøtebeslag med nye, tette beslag.
Fjerne teip og etablere varige skjøteløsninger med god tetting.
Montere takfotbeslag for å sikre korrekt vannavrenning og beskyttelse av takkonstruksjonen.

Estimert kostnad:

10 000,-

Bilder



Skjører teipet.
Manglende endelokk.



Manglende endelokk.
Manglende takfotbeslag.



Ødelagte skjøtebeslag.



Manglende endelokk.
Manglende takfotbeslag.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Rommet ligger under terreng og er oppført med murvegger. På innsiden er det montert påforing på veggene og nedforing i himlingen. Gulvet består av en betongplate direkte på mark. Overflatene i rommet varierer: gulvet har laminat, mur, vinylbelegg, trefliser og klikkvinyll; veggene har trepanel, tapet, mur, våtromsplater og smartpanel; himlingen er kledd med takplater og trepanel.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Åpne skjøter eller bevegelse i parkett/laminat.
Knirk eller svikt i gulvet (uten at det er konstruktivt problem)
Det er registrert tegn på slitasje, misfarging, skader og generell aldring.
Det er ved overflatemåling gitt utslag på fukt på gulv.

Årsak / Konsekvens:

Redusert komfort og opplevelse av kvalitet.
Risiko for videre slitasje og skader over tid.
Fukt kan føre til oppsvelling, lukt eller mugg dersom det ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting eller reparasjon av gulvbelegg der skjøter er åpne eller det er bevegelse.
Etterstramming eller justering av undergulv kan redusere knirk og svikt.
Overflatebehandling eller utskifting av skadede partier ved slitasje og misfarging.
Undersøk og utbedre årsak til fukt – vurder fuktsikring eller tørking.

TG 2**Overflater - Vegger**

Tegn til tidligere fuktskade (uten aktiv fukt).
Overflater som er eldre enn forventet levetid.
Sprekkdannelser i maling, puss eller gips (ikke konstruktive).
Misfarging eller gulning (f.eks. fra sollys, røyking eller fukt).

Årsak / Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert inntrykk av vedlikehold.
Risiko for at gamle overflater lettere skades eller forverres over tid.
Tidligere fuktskader kan skape usikkerhet om tilstanden, selv om det ikke er aktiv fukt.

Anbefalt tiltak:

Overflatene bør vurderes for oppussing eller utskifting.
Fuktskadet område bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at det ikke utvikler seg.
Misfargede og sprukne flater kan males eller pusses opp for å forbedre utseendet.

TG 2**Overflater - Himling**

Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.
Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).
Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.
Mindre hull i himlingsplate.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for skjulte skader eller fuktskader.
Estetisk forringelse av rommet.

Kan indikere tidligere eller pågående lekkasjer som bør undersøkes nærmere.

Anbefalt tiltak:

Vurdér utskifting av himlingen dersom tilstanden er svekket.
Undersøk årsak til misfarging og utbedre eventuelle lekkasjer.
Sparkle og male over riss og hull ved behov.
Dokumentér vedlikehold og eventuelle reparasjoner for fremtidig referanse.

TG 2**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Tilfarergulv, himling og vegger er nylig oppført, og det er ikke foretatt hulltaking. Det er benyttet svartpapp mot uisolert Leca, med isolasjon og dampspærre på vegg – dette er ikke anbefalt oppbygging. Fuktverdiene på tilfarergulv er moderat forhøyet, men det er ingen synlige skader.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen.
Redusert levetid på bygningsdelene og mulig innemiljøproblem.
Skjulte skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget i tide.

Anbefalt tiltak:

Vurder fjerning av svartpapp og etablering av fuktsikret løsning med korrekt oppbygging.
Utfør fuktmålinger over tid for å overvåke utviklingen.
Gjennomfør hulltaking ved mistanke om skjulte skader for å avklare tilstanden bak konstruksjonen.

TG 3**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Badstue og dusjrom mangler avtrekk.
Vaskerom mangler avtrekk.
Toalettrom mangler avtrekk.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og høy luftfuktighet kan føre til mugg, råte og luktproblemer.
Økt risiko for fuktskader over tid.
Ubehagelig inneklima og redusert brukskomfort.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i alle rommene.
Vurder å installere fuktstyrt vifte i våtrom for bedre kontroll.
Arbeidet bør utføres av fagperson for å sikre riktig funksjon og godkjenning.

Estimert kostnad:

25 000,-

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Tegn til tidligere fuktskade (uten aktiv fukt).
Overflater som er eldre enn forventet levetid.
Sprekkdannelser i maling, puss eller gips (ikke konstruktive).



Dårlig utførelse.



Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.
Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).
Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.
Mindre hull i himlingsplate.



Små riss eller sprekker i skjøter.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovelsen 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.

Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).

Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.



Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).



Himling som er eldre enn forventet levetid uten dokumentert vedlikehold.

Misfarging (f.eks. vannskjolder fra tidligere lekkasjer).

Små riss eller sprekker i skjøter mellom plater.

Bad Kjelleretasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett og har sanitærinstallasjoner med vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen består av malte takplater. Gulvet har ubehandlet betongoverflate.

Vurdering / Avvik**TG 3****Overflater - Gulv**

Betonggulvet har uferdig overflate.
Det mangler sluk i rommet.
Vann ledes via avløpsrør til sluk i vaskerommet.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller søl, siden vann ikke kan ledes bort lokalt.
Upraktisk ved rengjøring eller ved uhell med vann.

Anbefalt tiltak:

Etablere sluk i rommet for lokal avrenning.
Vurdere å legge fall på gulvet mot nytt sluk.
Overflaten på betonggulvet bør ferdigstilles for bedre slitestyrke og rengjøring.

Estimert kostnad:**50 000,-****TG 3****Overflater - Vegger**

Veggplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisning.
Det mangler plater enkelte steder.
Det er store åpninger mellom plateskjøtene.
Store skruer er synlig montert på utsiden av platene.

Årsak / Konsekvens:

Løsningen gir ikke tilstrekkelig fuktsikring i våtsonen.
Økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Eksisterende plater må fjernes.
Nye plater må monteres korrekt etter produsentens anvisning og gjeldende våtromsnorm.

Estimert kostnad:**25 000,-****TG 3****Overflater - Himling**

Feil utførelse av bygningsdel.
Dårlig håndverksmessig utførelse.
Store glipper og åpninger mellom materialoverganger.

Årsak / Konsekvens:

Redusert levetid og funksjon på bygningsdelen.
Økt risiko for fuktinntrengning og skader.
Kan føre til trekk, varmetap eller skadedyr.

Anbefalt tiltak:

Feil og mangler må utbedres av fagkyndig.
Åpninger og glipper må tettes forsvarlig.

Kontroll av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.

Estimert kostnad:**25 000,-****TG 3****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det er ingen membran på gulvet.

Våtsoner er ikke utført i henhold til krav.

Rørgjennomføringer i våtsone er ikke tette eller godkjente.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende membran kan føre til skjult lekkasje uten mulighet for avrenning.

Ikke-godkjente løsninger kan føre til avslag på forsikring ved skade.

Anbefalt tiltak:

Etablere godkjent membran på gulv og eventuelt vegger.

Sørge for at vanninstallasjoner og våtsoner er i tråd med gjeldende krav (TEK17).

Tette eller bytte ut gjennomføringer i våtsone med godkjente produkter.

Estimert kostnad:**50 000,-****TG 2****Avløp og vannrør**

Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes.

Det er manglende dokumentasjon.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder på kobberrør.

Mulig svekkelse av funksjon i avløpsrør over tid.

Uvisst om røranlegget er utført i henhold til forskrifter og standarder.

Anbefalt tiltak:

Gjennomfør tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.

Vurder utskifting av kobberrør ved tegn til slitasje eller lekkasje.

Skaff til veie eller utarbeid dokumentasjon for røranlegget.

TG 3**Ventilasjon**

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Det mangler avtrekk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for mugg, råte og dårlig innneklima.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres et fungerende avtrekk, for eksempel mekanisk vifte.

Det bør også sikres tilførsel av friskluft, for eksempel via spalteventil i dør eller vindu, for å oppnå god luftgjennomstrømning.

Estimert kostnad:**25 000,-**

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er registrert feil utførelse i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet. Det er benyttet dusjkabinett, og det er synlige konstruksjoner i området. Det er ikke foretatt nødvendig inngrep, som boring, da det ikke ble påvist fukt ved måling.

Årsak / Konsekvens:

Feil utførelse kan gi økt risiko for skjulte skader over tid, selv om det ikke er påvist fukt nå.

Synlige konstruksjoner kan være utsatt dersom dusjkabinettet ikke er tett eller brukes feil.

Anbefalt tiltak:

Badet må totalrenoveres. Feil og svakheter i konstruksjoner og utførelse vil da kunne utbedres som del av renoveringen.

Bilder



Veggplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisning. Det mangler plater enkelte steder. Det er store åpninger mellom plateskjøtene. Store skruer er synlig montert på utsiden av platene.



Veggplatene er ikke montert i henhold til produsentens anvisning. Det mangler plater enkelte steder. Det er store åpninger mellom plateskjøtene. Store skruer er synlig montert på utsiden av platene.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



Feil utførelse av bygningsdel.
Dårlig håndverksmessig utførelse.
Store glipper og åpninger mellom
materialoverganger.

Bad Hovedetasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderommet har malte takplater i himlingen og er innredet med servant og oppbevaringsplass. Det er montert veggtoalett med skjult systerne og dusjkabinett. Gulvet er flislagt, og veggene er kledd med våtromsplater. Badet er renoveret i perioden 2010–2025.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Hull i gulvflis er tettet med fugemasse.
Store fuger mellom gulvflis og sokkelflis.
Misfarging i fugene.

Årsak / Konsekvens:

Redusert tetthet og fare for fuktskader.
Estetisk forringelse og mulig videre forringelse av overflaten.

Anbefalt tiltak:

Skadet flis bør skiftes ut for å sikre varig tetthet.
Fugene mellom gulv og sokkel bør utbedres og tilpasses korrekt.
Misfargede fuger bør renses eller byttes for å gjenopprette utseende og funksjon.

TG 2

Overflater - Vegger

Det er registrert flekker på veggoverflater.
Det mangler L-list i bunn av baderomsplater.

Årsak / Konsekvens:

Flekker kan gi et uheldig estetisk inntrykk og kan indikere tidligere fuktpåvirkning.
Manglende L-list kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 2**Anbefalt tiltak:**

Overflatene bør rengjøres eller behandles for å fjerne flekker. Videre undersøkelser anbefales dersom det er mistanke om fukt. Det bør monteres L-list nederst på baderomsplatene for å sikre god tetting og forhindre fuktinntrengning.

Overflater - Himling

Himlingsplater har synlig aldring i maling eller overflatebehandling.

Årsak / Konsekvens:

Overflaten fremstår slitt og ujevn, noe som kan gi et dårlig visuelt inntrykk og redusere rommets helhetsinntrykk.

Anbefalt tiltak:

Overflaten bør rengjøres og males eller behandles på nytt for å gjenopprette et jevnt og pent utseende.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membran kan ikke påvises i sluk eller dokumentasjon. Det mangler L-list i bunn av baderomsplater. Gjennomføringer i våtsone på gulv er ikke korrekt utført. Vindu i våtsone er ikke av fuktbestandig materiale. Ingen tilgang til sluk på grunn av plassering av dusjkabinett.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader og lekkasjer i våtsoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tettheten i konstruksjonen. Feil utførte gjennomføringer og utilstrekkelig materialbruk kan føre til skade på bygningsdeler over tid. Manglende tilgang til sluk hindrer nødvendig inspeksjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er korrekt etablert. L-list bør monteres for å sikre tett overgang mellom plate og gulv. Feil ved gjennomføringer må utbedres i henhold til våtromsnormen. Vindu i våtsone bør byttes eller tilpasses med fuktbestandige materialer. Dusjkabinett bør flyttes midlertidig for å gi tilgang til sluk for kontroll.

TG 2**Avløp og vannrør**

Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes. Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Årsak / Konsekvens:

Potensial for vannskader ved lekkasje eller rørbrudd. Økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt restlevetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales tilstandsvurdering av rørene. Utskifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til svekket funksjon.

TG 3**Ventilasjon**

Det mangler avtrekk på våtrom.

Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig ventilasjon kan føre til fukt- og muggskader over tid.

Økt risiko for dårlig inneklima og luktproblemer.

Anbefalt tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk, for eksempel med vifte tilkoblet kanal ut.

Sørge for lufttilførsel, gjerne via spalte under dør eller ventil i vegg/dør.

Estimert kostnad:

25 000,-

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Det mangler spalte eller åpning for å synliggjøre eventuell lekkasjevann fra den skjulte sisternen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt den skjulte sisternen.

Årsak / Konsekvens:

En eventuell lekkasje kan forbli uoppdaget over tid og føre til fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres en synlig lekkasjeåpning eller inspeksjonsmulighet.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og tetting, eller gjennomføres kontroll for å verifisere tilstanden.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Ingen synlige fuktskader.

Synlige installasjoner tilsier at det ikke er behov å gjennomføre hulltaking. benyttes lukket dusjkabinett med tak

Årsak / Konsekvens:

Lav risiko for skjulte fuktskader når det brukes lukket dusjkabinett og det ikke er tegn til fukt.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig nå, men det anbefales jevnlig visuell kontroll for å oppdage eventuelle endringer over tid.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovsveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Vindu i våtsone er ikke av fuktbestandig materiale.



Det er registrert flekker på veggoverflater.



Det mangler spalte eller åpning for å synliggjøre eventuell lekkasjevann fra den skjulte sisternen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tetting rundt den skjulte sisternen.



Det mangler L-list i bunn av baderomsplater.



Hull i gulvflis er tettet med fugemasse.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som uferdig. Gulvet består av ubehandlet betong. Veggene er delvis kledd med smartpanel, baderomsplater og veggplater. Taket er kledd med takplater. Det er montert vaskemaskin og stoppekran i rommet.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulvet har et fall på 50 mm over 1,3 meter, noe som er mer enn normalt. Overflaten er flekkete og fremstår skitten. Betongen er støvbundet og gir et uryddig inntrykk.

Årsak / Konsekvens:

For stort fall kan gi problemer med møblering og bruk. Skitt og flekker gir et dårlig visuelt inntrykk og kan oppfattes som dårlig vedlikeholdt. Støvbundet overflate kan gi dårligere inneklima og være vanskelig å holde ren.

Anbefalt tiltak:

Vurdér utbedring av fall dersom det påvirker funksjon eller bruk. Rengjør og eventuelt slip eller behandle overflaten for å fjerne flekker. Påfør støvbindende behandling eller overflatebelegg for å forbedre slitestyrke og renhold.

TG 2**Overflater - Vegger**

Veggflater har synlige flekker. Overflaten er ikke ferdigstilt. Det er hull i veggoverflatene.

Årsak / Konsekvens:

Uferdige og skadede vegger gir et dårlig visuelt inntrykk. Hull og flekker kan redusere verdifølelsen og oppfattes som dårlig vedlikehold. Kan føre til økt slitasje og vanskeligere renhold.

TG 2**Anbefalt tiltak:**

Fullfør overflatebehandling (sparkling, pussing eller maling).

Tett hull og utbedre skader.

Rengjør og mal eller behandle veggen for et helhetlig og ferdigstilt uttrykk.

Overflater - Himling

Himlingen har synlige svanker (ujevnheter).

Det er sprekker i overflaten.

Overflaten viser tegn til slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Ujevn og skadet himling gir et dårlig estetisk inntrykk.

Sprekker kan utvikle seg og føre til ytterligere skader.

Slitasje kan redusere levetiden og gjøre vedlikehold mer krevende.

Anbefalt tiltak:

Vurder utbedring av svanker ved avretting eller utskifting av himlingsplater.

Sparkle og reparer sprekker.

Overflatebehandle himlingen for å forbedre utseende og holdbarhet.

TG 3**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Det er ikke påvist membran på verken gulv eller vegg i våtrommet.

Årsak / Konsekvens:

Manglende membran gir høy risiko for vannskader.

Fukt kan trenge inn i konstruksjonen og føre til råte, mugg og dårlig innneklima.

Kan medføre store kostnader ved skade og redusert levetid på bygget.

Anbefalt tiltak:

Vaskerommet er gammelt, og både membran og øvrige komponenter har nådd en alder hvor teknisk levetid normalt er overskredet. Det er påvist flere forhold som samlet gir økt risiko for lekkasjer og skjulte skader, og samlet tilsier dette at vaskerommet har vesentlige avvik fra forskriftsmessig utførelse og funksjon. Vaskerommet må totalrenoveres.

Estimert kostnad:

250 000,-

TG 2**Avløp og vannrør**

Vannrør av kobber innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Pvc avløpsrør innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt hvor tilstand bør vurderes.

Det er manglende dokumentasjon.

Irr på kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader ved videre aldring av kobberrør.

PVC-avløpsrør kan utvikle sprekker eller deformasjoner over tid uten oppfølging.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere tilstand og utført arbeid.

Irr på kobberrør kan være tegn på fuktproblemer eller begynnende tæring.

Anbefalt tiltak:

Gjennomfør en tilstandsvurdering av både vann- og avløpsrør.

Vurder utskifting av kobberrør som har passert forventet levetid.

TG 2

Skaff til veie eller utarbeid dokumentasjon over rørsystemene.
Undersøk årsak til irr og vurder behov for tiltak mot korrosjon.

Ventilasjon

Det mangler avtrekk på våtrom.
Det mangler gjennomstrømning av luft på våtrom

Årsak / Konsekvens:

Manglende avtrekk og gjennomstrømning av luft kan føre til dårlig inneklima og fuktproblemer.

Anbefalt tiltak:

For å håndtere dette, bør det installeres et avtrekkssystem og sørges for tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Har mindre avvik eller normal slitasje, men fungerer som tiltenkt og har ikke behov for tiltak nå.

TG 2**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Det er gjennomgående eller innfelte installasjoner mot kald sone som ikke lar seg innsisere.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årsak / Konsekvens:

Skjulte installasjoner mot kald sone kan føre til kondens, fuktskader eller frostskader uten at det oppdages i tide.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere risiko og utførelse.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller utføre åpning for kontroll der det er mulig.

Vurder tiltak for å sikre tilstrekkelig isolering og fuksikring mot kalde soner.

TG 2**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det er skjulte konstruksjoner mot tilliggende konstruksjoner med feil utførelse. Ingen synlige fuktskader er registrert.

Synlige installasjoner tilsier at hulltaking ikke er nødvendig.

Årsak / Konsekvens:

Feil utførelse i skjulte konstruksjoner kan føre til skjulte skader over tid, som fukt eller redusert isolasjonsevne.

Uten dokumentasjon eller innsyn er det vanskelig å vurdere tilstanden fullt ut.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å dokumentere forholdene så langt det lar seg gjøre uten inngrep.

Vurder oppfølging ved fremtidige arbeider eller ved mistanke om skadeutvikling.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Mindre toalettrom i kjeller med gulvmontert toalett og synlig systerne. Det er montert speil på veggen.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Gulv har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Rommet kan se mindre attraktivt ut, noe som kan påvirke både trivsel og eiendommens verdi.

Jo lenger man venter med å utbedre slitasje, desto dyrere kan det bli å reparere skadene senere.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold, oppgradering eller utskifting av bygningsdeler. Å oppgradere overflatene i boligen kan være en klok investering, avhengig av dine mål og behov.

TG 2**Overflater - Vegger**

Vegger har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Rommet kan se mindre attraktivt ut, noe som kan påvirke både trivsel og eiendommens verdi.

Jo lenger man venter med å utbedre slitasje, desto dyrere kan det bli å reparere skadene senere.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold, oppgradering eller utskifting av bygningsdeler. Å oppgradere overflatene i boligen kan være en klok investering, avhengig av dine mål og behov.

TG 2**Overflater - Himling**

Himlinger på har blitt påvirket av tidens tann og har tegn på slitasje, misfarging, eller andre aldringstegn.

Årsak / Konsekvens:

Rommet kan se mindre attraktivt ut, noe som kan påvirke både trivsel og eiendommens verdi.

Jo lenger man venter med å utbedre slitasje, desto dyrere kan det bli å reparere skadene senere.

Anbefalt tiltak:

Regelmessig vedlikehold, oppgradering eller utskifting av bygningsdeler. Å oppgradere overflatene i boligen kan være en klok investering, avhengig av dine mål og behov.

TG 3**Ventilasjon**

Det mangler mekanisk eller naturlig avtrekk på toalettrom. Det er ingen dokumentert luftgjennomstrømning i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og luktproblemer kan oppstå. Økt risiko for fuktskader og mugg ved høy luftfuktighet.

Anbefalt tiltak:

Etablere fungerende avtrekk, enten mekanisk eller naturlig.
Sørge for tilførsel av friskluft, for eksempel via spalte under dør eller ventil.

Estimert kostnad:

15 000,-

TG 2**Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyret er fra byggeår 1975 og har nådd forventet levetid.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og redusert funksjonalitet.
Vanskeligere å finne reservedeler ved behov for reparasjon.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting av sanitærutstyret for å sikre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

Innvendige overflater vurderes som et generelt punkt i boligtilstandsrapporten og omfatter vegger, gulv og himlinger i rom som ikke er særskilt omtalt. Det gir en samlet vurdering av slitasje, skader og vedlikeholdsbehov i boligens innemiljø.

Vurdering / Avvik**TG 2**

Det er bygningsdeler i enkelte rom som ikke er omtalt andre steder, med vesentlige skader eller feil.
Overflatene har betydelig slitasje som overstiger det som er normalt for boligens alder og bruk.
Typiske skader inkluderer større sprekker, misfarging, løse materialer og feil utførelse.

Årsak / Konsekvens:

Skadene kan påvirke både det visuelle inntrykket og funksjonaliteten til overflatene.
Det kan føre til redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en grundig gjennomgang av overflatene for å kartlegge omfanget.
Skadede eller feilutførte områder bør utbedres eller skiftes ut.
Vurder behov for fagkyndig bistand ved større eller komplekse skader.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2015 og har innredning med profilerte fronter. Ventilator er montert i overskap med utblåsing gjennom vegg. Det er dobbel oppvaskekum med ett-greps kran. Mellom overskap og underskap er det montert kitchenboard. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin. Vann- og avløpsrør er fra 1975.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Overflatene på gulv fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Vegger**

Overflatene på veggene fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Overflatene på himling fremstår som i normal stand. Må forventes mindre avvik eller normal slitasje.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.
Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Årsak / Konsekvens:

Potensial for vannskader ved lekkasje eller rørbrudd.
Økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt restlevetid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales tilstandsvurdering av rørene.
Utsifting bør vurderes ved oppussing eller ved tegn til svekket funksjon.

TG 1**Avtrekk**

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

TG 1**Innredning**

Kjøkkenet har normal bruksslitasje og viser normale tegn på daglig bruk og aktivitet.

Bilder**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom kjelleren og hovedetasjen består av bjelkelag av tre. Det er etablert gulv på grunn, også kjent som betonggulv på bakken, en konstruksjonsteknikk der gulvet legges direkte på bakkenivå.

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Det er registrert høydeforskjeller mellom rom.
Planhetsavvik overstiger 15 mm mellom laveste og høyeste punkt.
Lokalt avvik overstiger 5 mm innenfor 2 meters lengde.

Ujevnheterne er små og har ingen praktisk betydning for bruken.
Ingen tiltak er nødvendig. Avviket vurderes å være innenfor akseptable toleranser.

TG 2**Gulv på grunn**

Lokalt avvik overstiger 15 mm innenfor 2 meters lengde.
Planhetsavvik overstiger 30 mm mellom laveste og høyeste punkt.
Det er registrert høydeforskjeller mellom rom.

Årsak / Konsekvens:

Ujevnheterne kan gi redusert komfort og brukervennlighet.
Det kan oppstå problemer med møblering, dørfunksjon og tilpasning av gulvbelegg.
Økt risiko for snublefare i overganger mellom rom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utført en faglig vurdering av gulvets tilstand.
Aktuelle tiltak kan være avretting eller annen utbedring for å sikre tilfredsstillende planhet.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trappen fra kjelleretasjen til hovedplan er L-formet og gjør en 90-graders sving. Den er bygget i tre og har et mindre repo.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Det mangler håndlist på vegg langs innvendig trapp ned til kjeller.

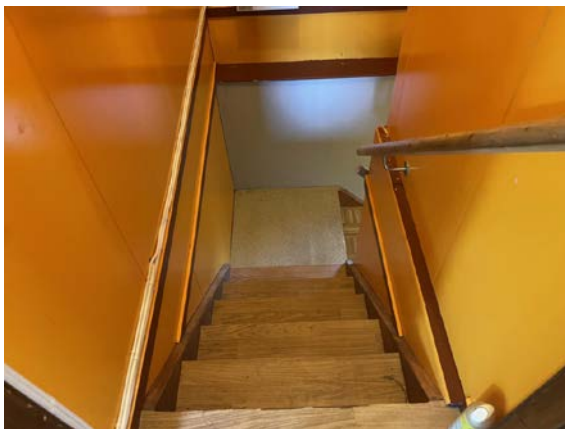
Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fall og redusert sikkerhet ved bruk av trappen, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Anbefalt tiltak:

Det bør monteres håndlist på vegg for å bedre sikkerheten og oppfylle krav til forsvarlig bruk.

Bilder



Manglende håndlister på vegg.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ildstedet i stuen er montert og tilkoblet en malt lecapipe fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Det mangler ubrennbar plate 10 cm fra siden av ovnen. Piperøret er innstøpt direkte i lecapipe.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for brann ved høy temperatur nær brennbart materiale. Innstøping av røykrør kan føre til sprekkdannelser og redusert sikkerhet ved varmeutvidelse.

Anbefalt tiltak:

Monter ubrennbar plate med minimum 10 cm klaring fra ovnens side.

TG 2

Røykrøret bør fristilles fra lecapipe med godkjent isolasjon eller mansjett for å tillate bevegelse og redusere risiko.

Skorsteiner inne i huset

Det er sprekker i pipeløpet under feieluken.

Det er sprekker i pipen rundt piperøret.

Et tidligere piperørhull er blindet med beslag og fugemasse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årsak / Konsekvens:

Sprekkene kan føre til lekkasje av røyk og gasser, noe som utgjør en brann- og helserisiko.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om tettingen er utført forskriftsmessig og sikkert.

Anbefalt tiltak:

Pipen bør undersøkes nærmere av fagperson (f.eks. murmester eller feier).

Sprekkene må repareres med godkjente materialer og metoder.

Tettingen av det gamle hullet bør kontrolleres og eventuelt utføres på nytt med dokumentert løsning.

Bilder



Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene omfatter stue og øvrige rom til varig opphold, som soverom, bad og kjøkken. Planløsningen fremstår som funksjonell og i samsvar med boligens opprinnelige utforming, og inkluderer nødvendige rom som definerer en boenhet.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

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

Dagslysflate

Gjennomsnittlig dagslysfaktor i oppholdsrom gir god utsyn og kontakt med det fri. Vinduer oppfyller kravene iht. ti-prosent regelen.

Takhøyde

For bygg hvor boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyden være 2,0 meter. Takhøyde målt til 2459mm i stue og er iht. kravene. Takhøyde målt til 2441mm i kjellergang og er iht. kravene.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Denne boligen er oppført før byggeteknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreduserende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet. Selv om boligen har oppholdsrom mot grunnen, var det ikke pålagt radonsikring etter datidens regelverk. Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er klassifisert med moderat til lav aktsomhet.

Ved utleie anbefales det å gjennomføre radonmåling. Dersom måling viser høye verdier, kan det være krav om tiltak etter strålevernforskriften.

Vurdering / Avvik

Radon

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

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**Skredfare**

Ifølge aktsomhetskart er eiendommen i et område med potensiell fare for kvikkleireskred.

Området ligger under marin grense. Dette innebærer ikke nødvendigvis at det er fare for skred. Ved nye tiltak i området kan det likevel bli stilt krav om redegjørelse for grunnforholdene.

Flomfare

Boligen ligger ikke i flomutsatt område.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) Badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Beskrivelse

Badstuen er fra 2018 og plassbygget i kjeller. Den har trepanel på vegger og i tak, samt treheller lagt på ubehandlet betonggulv.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere materialenes egenskaper, levetid og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon fra eier, entreprenør eller leverandør dersom mulig.

Vurder å få utført en fagkyndig vurdering for å sikre at løsningene er i henhold til gjeldende krav.

TG 2**Overflater - Vegger**

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere materialenes egenskaper, levetid og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

TG 2**Overflater - Himling**

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere materialenes egenskaper, levetid og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke registrert feil, skader eller synlige avvik på badstueoverflater. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller løsninger som er benyttet.

TG 2**Konstruksjonsoppbygging**

Det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbyggingen. Det er ikke etablert lufting i konstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det usikkerhet rundt materialvalg og fuktsikring. Manglende lufting kan føre til fuktskader, mugg og redusert levetid på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon dersom tilgjengelig, eller vurder åpning av konstruksjon for kontroll. Etabler nødvendig lufting for å sikre uttørring og redusere risiko for fuktskader.

TG 2**Tekniske anlegg**

Det foreligger ingen dokumentasjon på badstueovns type, plassering eller installasjon.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det usikkerhet om ovnen er korrekt montert og i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan medføre brannfare eller skade på konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon fra produsent eller installatør. Alternativt bør installasjonen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å sikre at den er forskriftsmessig utført.

Bilder**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Boligen har sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, inkludert vannledninger fram til det kommunale ledningsnett. Avløpssystemet er tilkoblet kommunalt nett. Stoppekran er plassert i vaskerommet. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk på kjøkkenet. I stuen i hovedetasjen er det installert en luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Eldre stoppekran med skrukobling er registrert.

Vannkran er montert før vannmåler, noe som ikke er i henhold til dagens krav. Vannrør av kobber fra 1980 innenfor øvre grense, men aldersmessig vurderes som passert normal levetid.

Det er registrert irr på kobberør.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer på grunn av alder og slitasje.

Kobberrør som har passert forventet levetid kan svekkes og gi vannskader over tid.

Vannkranen før vannmåler kan føre til feil måling eller uautorisert tapping av vann.

Anbefalt tiltak:

Stoppekran bør skiftes ut med ny type som tilfredsstiller dagens krav.

Vannkran bør fjernes eller flyttes til etter vannmåleren.

Vannrør bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risiko for fremtidige skader.

Vurder å oppgradere eldre rør til moderne materialer som er mer motstandsdyktige mot korrosjon og slitasje.

TG 2**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller tilstand.

PVC-rør på kaldloft er feil isolert.

Dårlige løsninger ved føring av synlige avløpsrør i trappeoppgang.

PVC-avløpsrør fra 1980 er innenfor forventet levetid, men nærmer seg tidspunkt for tilstandsvurdering.

Avløpsrør er fra byggeår.

Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Avløpsrør i uoppvarmet rom uten tilstrekkelig kondens og frostisolering

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere teknisk tilstand og utførelse.

Feil isolering kan føre til kondens, frost og fuktskader.

Dårlig rørføring kan gi redusert bruksverdi og estetisk forringelse.

Eldre rør kan ha svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Skaff eller utarbeid dokumentasjon for installasjoner.

Etterisoler PVC-rør på kaldloft i henhold til gjeldende krav.

Vurder omlegging eller innkassing av synlige rør i trappeoppgang.

Gjennomfør tilstandsvurdering av avløpsrør fra 1980.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder fra 2002

Sluk i rom uten fall til sluk

Det er registrert irr på rørkoblinger.

Årsak / Konsekvens:

Vurder utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og potensiell slitasje.

Etabler tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere fuktrisiko.

Rens eller bytt rørkoblinger med irr for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Vurder utskifting av varmtvannsbereder grunnet alder og potensiell slitasje.

Etabler tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere fuktrisiko.

Rens eller bytt rørkoblinger med irr for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

TG 2**Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**

Varmepumpe fra 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon på service for siste 2 år.

Det er skade på kondensisasjonen til rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.

Filter er ikke rengjort på lenge.

Årsak / Konsekvens:

Manglende service kan føre til redusert effekt og kortere levetid på varmepumpen.

Skadet isolasjon kan gi kondenslekkasjer og fuktskader.

Skitne filter reduserer luftkvaliteten og varmepumpens effektivitet.

Anbefalt tiltak:

Utfør service og få dokumentasjon fra godkjent fagperson.

Reparér eller bytt ut skadet kondensisasjon.

Rengjør eller bytt filter i varmepumpen snarest.

Bilder



Eldre stoppekran med skrukobling er registrert.



Det er registrert irr på kobberør.
Vannkran er montert før vannmåler, noe som ikke er i henhold til dagens krav.



Det er skade på kondensisasjonen til
rørføringer fra luft-til-luft varmepumpen.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



Feil isolering av pvc rør på kaldloft.

Frittstående byggverk Frittstående garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående garasje med kort avstand til hovedhuset. Den er naturlig plassert i forhold til adkomstvei og terreng, og bruker samme innkjørsel. Garasjen er dobbel, og bygget i samme stil som boligen for å skape en helhetlig visuell sammenheng. Det er montert elbil-ladder.

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Det er registrert mindre manglende vedlikehold på bygningsdelen.
Det er liten avstand mellom terreng og trevirke.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptak og råteskader i treverket.
Redusert levetid på konstruksjonen dersom forholdene vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjennomføres enkelt vedlikehold for å forhindre videre forringelse.
Vurdér tiltak for å øke avstanden mellom terreng og trevirke, for eksempel ved å senke terrenget eller etablere en fuktsperre.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovelsen 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bilder



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme. Det er installert varmekabler på bad.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1995	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2017	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovsveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke dokumentasjon på vedlikehold eller oppgraderinger av det elektriske anlegget. Visuell tilstand og anleggets alder tilsier at det kan være skjulte feil eller mangler. Det er gitt tilbakemelding fra bygningseier om at strøminntak bør skiftes ut og oppgraderes.

Årsak / Konsekvens:

Skjulte feil i det elektriske anlegget kan medføre brannfare eller elektrisk støt.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets sikkerhet og forskriftsmessige tilstand.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil og sikre at anlegget er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



Bilder



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Bygningen er oppført i tre og består av to etasjer med innvendig trapp. Bærekonstruksjoner og etasjeskiller er i hovedsak av tre. Det er montert brannvarsler og røykvarsler. Det er gjennomgående åpninger mellom etasjene. Rømningsveier er via hovedinngang, veranda og vinduer i oppholdsrom.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 17.06.2025
Utskrift: 12.07.2025

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



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

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

Bilder



Teknisk beregning

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovsveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	4 791 299,-	1 780 459,-	1 250 000,-	1 760 840,-
Frittstående garasje	284 623,-	11 812,-	0,-	272 811,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	635 675,-			635 675,-
Sum	5 711 597,-	1 792 271,-	1 250 000,-	2 669 326,-

Kommentar til teknisk beregning

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

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

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

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

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

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

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

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

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storsveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Lovlighet

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

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

Enebolig

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

Vi har mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere vesentlige endringer i forhold til dagens bruk. Tegningene harmonerer med det som er byggesøkt, og vi kan bekrefte at de samsvarer med de godkjente planene.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beliggenhet og attraktivitet

Møllerenga 5 ligger i Gibostad, også i Senja kommune, og har mange likhetstrekk med Silsand når det gjelder natur, rolig bomiljø og nærhet til nødvendige tjenester. Gibostad er noe mindre enn Silsand, men har skole, barnehage, butikk og gode friluftsmuligheter. Dette gjør området attraktivt for barnefamilier og eldre, men med noe lavere etterspørsel enn Silsand, som ligger nærmere Finnsnes.

Prisnivå og utvikling

Basert på prisnivået i Silsand (9 000–21 000 kr/m²), kan man anta at prisene i Gibostad ligger i den nedre delen av dette intervallet, typisk mellom 8 000 og 14 000 kr/m², avhengig av standard og utsikt.

Markedstrender

Prisveksten i distriktskommuner som Senja er stabil, men lavere enn i byene. Økt byggekostnad og lav nybygging gir støtte til prisvekst på eksisterende boliger. Dette gir trygghet for investorer og kjøpere som ønsker verdi over tid.

Utviklingspotensial

Møllerenga 5 ligger i et område som er regulert til boligformål, noe som gir forutsigbarhet og klare rammer for videre utvikling. Dette kan være en fordel for både private kjøpere og investorer som ønsker å gjøre tilpasninger eller utvidelser innenfor gjeldende reguleringsplan. Reguleringen gir trygghet for fremtidig bruk og kan bidra til å sikre verdistigning over tid.

Investeringspotensial

Eiendommen vurderes som en trygg og langsiktig investering, spesielt for utleie eller som bolig for egen bruk. Lavere kjøpspris gir lavere risiko, og området har stabil etterspørsel. Oppgraderinger og energieffektivisering kan øke verdien betydelig.

Områdebeskrivelse

Beliggenhet:

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Gibostad, som er en av de eldste tettstedene i Senja kommune i Troms. Møllerenga er en sidevei med lite trafikk, og området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Beliggenheten gir kort vei til både natur og lokale servicetilbud, og har en landlig, fredelig atmosfære.

Nærområde og fasiliteter:

Skole og barnehage: Gibostad skole og barnehage ligger i gangavstand fra eiendommen, noe som gjør området godt egnet for barnefamilier.

Butikker og tjenester: Dagligvarebutikk, post i butikk og enkelte servicetilbud finnes i Gibostad sentrum, ca. 3 minutter unna med bil.

Offentlig transport: Det er bussforbindelser til Finnsnes og andre deler av Senja, med holdeplass i nærheten.

Fritid og natur: Området har nærhet til sjøen, småbåthavn, turstier og friluftsområder.

Miljø og omgivelser:

Området har en landlig og naturnær karakter, med utsikt mot fjord og fjell. Det er lite støy og god luftkvalitet.

Tomtene i området varierer i størrelse og høyde, og enkelte har utsikt mot Gisundet og Senja-fjellene, noe som gir særpreg og potensial for gode bokvaliteter.

Utvikling og etterspørsel:

Gibostad har hatt en stabil utvikling som tettsted, og det er jevn etterspørsel etter boliger i området, særlig blant familier og eldre som ønsker en rolig tilværelse. Kommunen har satset på utvikling av skole og infrastruktur, og nærheten til Finnsnes gjør området attraktivt for pendlere.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Gibostad sentrum	1,0 km	Dagligvare, post, småbåthavn
Gibostad skole og barnehage	1,2 km	Utdanning
Senja Videregående skole (gibostad)	1,5 km	Utdanning
Finnsnes sentrum	25,0 km	Byfasiliteter, handel, transport
Silsand	23,0 km	Boligområde, butikker, skole
Husøy	50,0 km	Kystsamfunn og turismål
Andselv/ Bardufoss lufthavn	70,0 km	Flyplass og handel
Tromsø	160,0 km	Regionsenter

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan med navnet "Reguleringsplan for et område på Gibostad vest", som ble endelig vedtatt 27. april 1973. Planen er hjemlet i bygningsloven av 1965 og gjelder på bakkenivå og vannoverflate. Området er regulert til boligformål, og det er fastsatt byggegrenser i planen. Planbestemmelsene finnes både som kart og tekst.

Møllerenga 5

9372 Gibostad

Gnr.: 84 Bnr.: 204

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 17.06.2025

Utskrift: 12.07.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storreisa 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Rettigheter

For eiendommen foreligger det flere tinglyste rettigheter og heftelser som er registrert i grunnboken. Disse gir viktig informasjon om eiendommens juridiske status og bør gjennomgås nøye ved eiendomsoverdragelse. Følgende elementer er tinglyst:

Hjemmel til eiendom – viser hvem som er registrert som eier.

Pengeheftelser – for eksempel pant i eiendommen til fordel for bank eller annen kreditor.

Servitutter – som veirett, vann- og avløpsrett, eller andre bruksretter til fordel for naboer eller kommunen.

Grunndata – informasjon om eiendommens opprettelse, eventuelle fradelinger eller sammenslåinger.

Disse heftelsene og rettighetene er tinglyst på eiendommen og vil følge med ved eierskifte. Det anbefales at interessenter setter seg inn i de fullstendige dokumentene, som kan innhentes fra grunnboken, for å få nærmere innsikt i innhold og eventuelle konsekvenser.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Møllerenga 20	164 m ²	02.08.2023	2 400 000,-	13 065,-	1974	2 stk
Møllerenga 1	165 m ²	20.03.2024	1 925 000,-	10 564,-	1972	3 stk
Vardnesveien 90	142 m ²	29.07.2024	1 400 000,-	9 141,-	1967	3 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Estimatet for eiendomsverdien er basert på faktiske salg av sammenlignbare eneboliger i nærområdet de siste fire årene. Dette inkluderer boliger med tilsvarende størrelse, standard og beliggenhet i Gibostad-området. Prisene for tilsvarende eneboliger har i denne perioden ligget i området 2,6–3,4 millioner kroner, avhengig av standard, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger. Møllerenga 5 fremstår som en attraktiv enebolig med god beliggenhet og potensial for videre verdistigning.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 300 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 12.07.2025

Sted - Dato

Raymond Meier

Digitalt underskrevet av Raymond Meier
DN: C=NO, E=raymond@mte-as.no,
O=MTE AS, CN=Raymond Meier
Årsak: Underskrift
Dato: 2025.07.12 09:48:23+02'00'

RAYMOND MEIER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250114	
Selger 1 navn	
Alf Ingvar Rørbakk	
Gateadresse	
Møllerenga 5	
Poststed	Postnr
GIBOSTAD	9372
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94649965

Document reference: 1901250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført 2011 - 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sporadisk før 2017 i rom varmtvannsbereder. Deretter innsig av vann midtvinter 2021 og midtvinter 2022

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i kjellermur (leca)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

opplegg for badstueovn 2019. opplegg til garasje 2020

Arbeid utført av

Haneseth

Filer

[Samsvarserklæring 15.02.2019.pdf](#)

[Samsvarserklæring 04.12.2020.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med overtakelsen i 2017

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PodPoint fra 2017

Document reference: 1901250114

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget overbygg over inngang og garasje

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Delvis innredning i kjeller

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg/takoverbygg ved inngang og garasje

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelreguleringsplan for del av Gibostad viser ny hovedveg nord for eiendommen

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250114

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1901250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Rørbakk	84bfb7ffa1da764f3d3925 91d3f76a506d3bfeb3	13.06.2025 09:39:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250114

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLUND	Beregnet areal	1011.2
Etablert dato	03.08.1973	Historisk oppgitt areal	846,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	84/204
Sammenslåing Sammenslåing	25.04.2022 25.04.2022	E-2022/2488	Tinglyst 25.04.2022	5421-84/379 (-164,3), 84/204 (164,3)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	84/204
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	23.05.2017 24.05.2017	ESA 17/1154		1931-Mnrmangler, 1931-84/205, 84/140, 84/176, 84/180, 84/204, 84/244
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.05.2017 24.05.2017	ESA 17/1154	Tinglyst 24.05.2017	84/140 (-2571,7), 84/378 (2571,7) 1931-84/205, 84/176, 84/204, 84/244
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.05.2017 24.05.2017	ESA 17/1155	Tinglyst 24.05.2017	5421-84/379 (164,3), 84/140 (-164,4) 84/180, 84/204, 84/244, 84/378
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.12.2010 21.12.2010		Tinglyst 27.01.2011	1931-84/144 (-351,4), 1931-84/364 (804,1), 84/140 (-452,7) 84/37, 84/178, 84/180, 84/204, 84/241
Skylddeling Skylddeling	03.08.1973			84/180, 84/204

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7696937.26	620793.45	0	Ja	1011.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØRBAKK ALF INGVART F010356*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Møllerenga 5 9372 9372 GIBOSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Møllerenga 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9372 GIBOSTAD	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	504 Gibostad	Tettsted	8123 Gibostad

Valgkrets	5 Gibostad		
-----------	------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191739736		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1975
2	191739736	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	14.03.2022
3	300860807		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	14.03.2022

1: Bygning 191739736: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.07.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	148
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1975	27.06.2008
Data fra bygningsendring overført	25.11.2021	25.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	84/204	-	-	-	-	-
Bolig	Møllerenga 5	H0101	84/204	194	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	96	0	96	0	0	0
U01	0	98	0	98	0	0	0

2: Bygningsendring 191739736-1: Tilbygg, Ferdigattest 14.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	28
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.06.2020	30.03.2021
Tatt i bruk	01.11.2021	25.11.2021
Ferdigattest	14.03.2022	15.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	84/204	-	-	-	-	-

3: Bygning 300860807: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 14.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	37
Vannforsyning		BTA Totalt	37
Avløp		Bebyggd areal	37
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

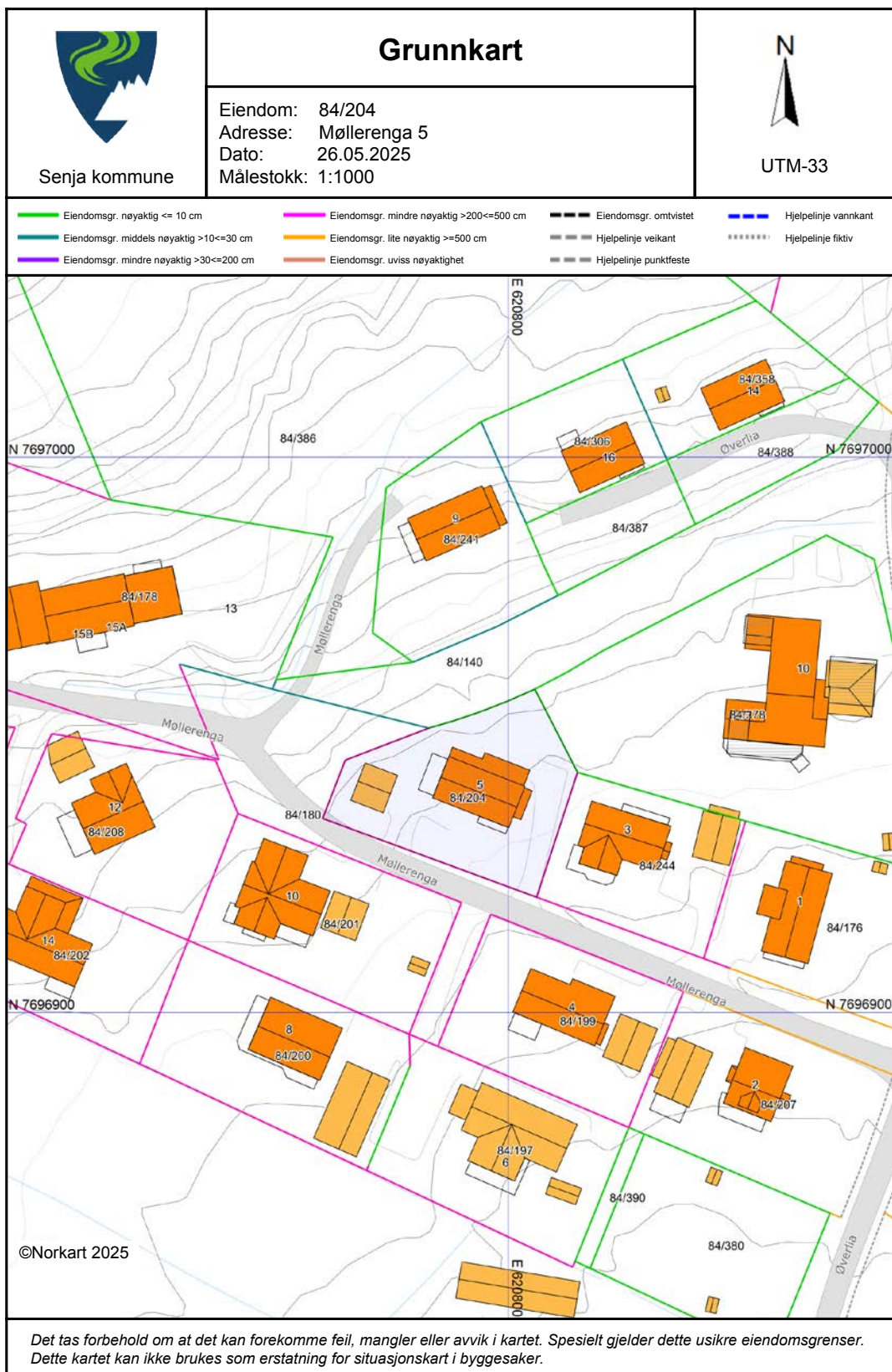
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	24.06.2020	30.03.2021
Tatt i bruk	01.10.2021	25.11.2021
Ferdigattest	14.03.2022	15.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	84/204	-	-	-	-	-

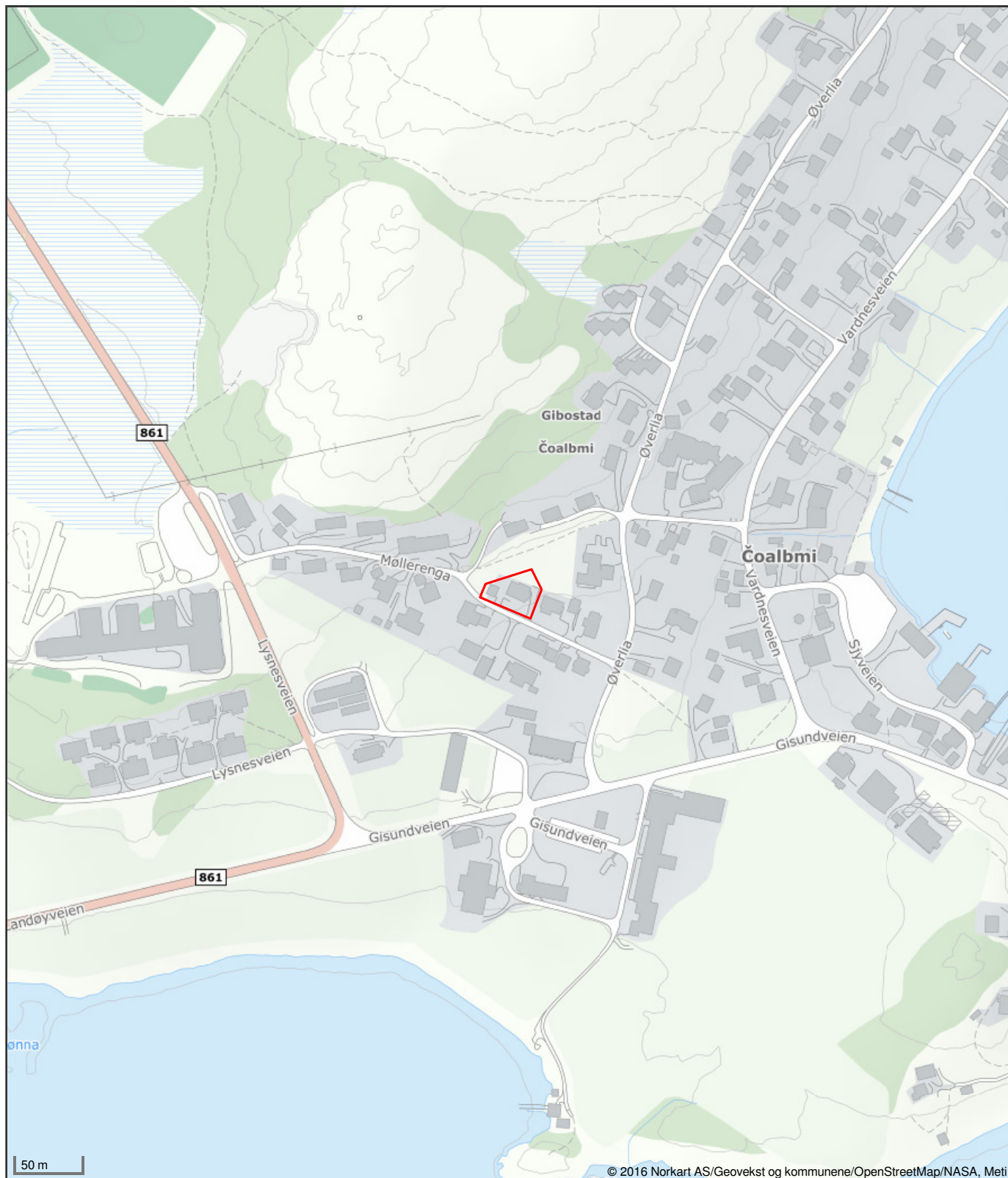
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	37	37

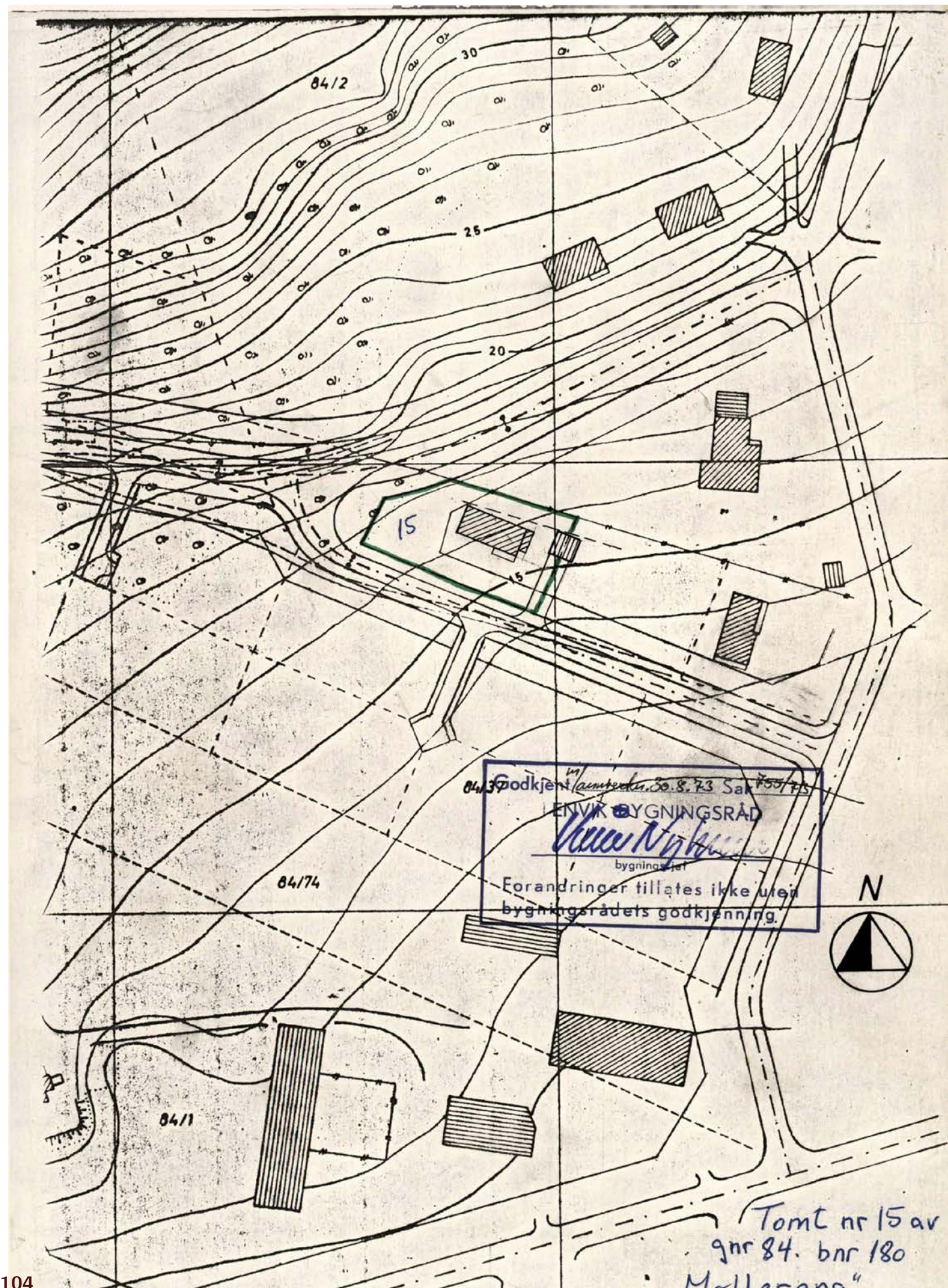




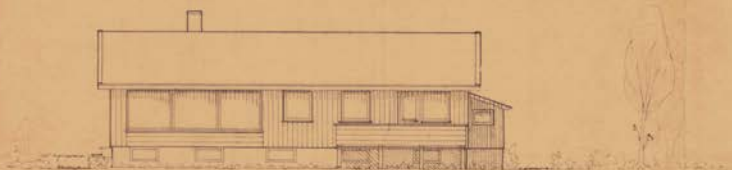
Oversiktskart for eiendom 5530 - 84/204//



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.



FASADE MOT SÖR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ÖST



Gårdens Tjenestebog 1873-5 Skt. 254

BYGGERÅD

Handwritten signature

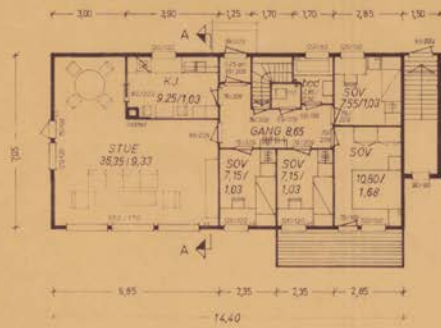
Førendringer tilføjet ikke uden
byggningsrådets godkjenning

Navn Alder Blev Adresse	Tegn (18.12.74)	Begynderne Auden Kristensen 18.12.1974 - 18.12.1975	Adresse, Telefon Boks 91372 (8465040), 18
(Følges) 1300 Målt af eng. med	BOLIGHUS Fasader		18.12.1974 84 Tegning 18.12.1974 18.12.1975

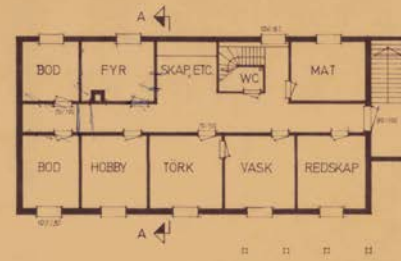
Product no: 661135 - 800 g, 2000000

0 50 100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

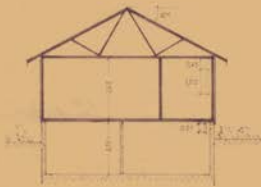
GRUNNRISSE



KJELLERETASJE



SNITT A-A



Godkjent tegning av 30.03.2013, Sak 289/93
LENNY RYGGVANGSÅRD
Lenn Rygge
Forandringstilstand
Forandringstilstand til godkjenning

Byggherre BOLIGHUS	Adresse, Telefon BOLIGHUS, 06037411, 16
Byggherre BOLIGHUS	Adresse, Telefon BOLIGHUS, 06037411, 16
Byggherre BOLIGHUS	Adresse, Telefon BOLIGHUS, 06037411, 16
Byggherre BOLIGHUS	Adresse, Telefon BOLIGHUS, 06037411, 16

0 50 100 Plass i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Møllering GIBOSTAD			84	12	15
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg		dato 30/8-73 sak 7-2/73		
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Asbjørn KRISTANSEN	9370 GIBOSTAD				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Asbjørn Kristensen	Gibostad				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Erling Tobiassen	Gibostad				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Heltrepp mangler
2. Mangler uttrekk fra BAS for delge.
3. Mangler uttrekk fra de vaskerem og korkerem
4. Pussing av gulv i k, eller gjenstår
5. Utvendig grunnmur ikke pussat

Dette arbeid må være fullført innen

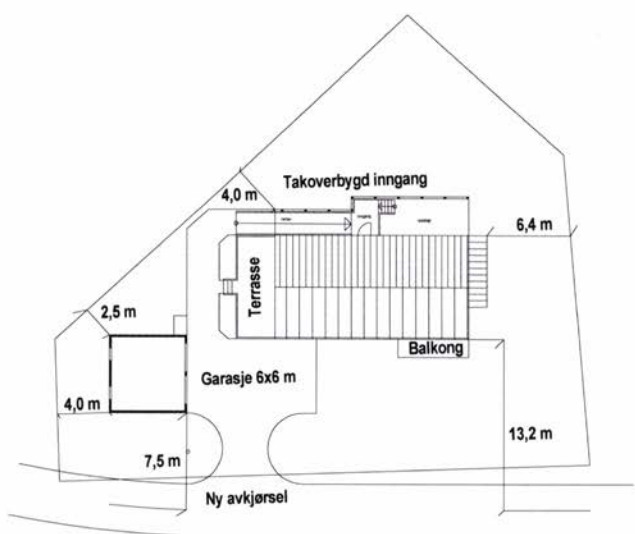
Frammen den 31/4-73

Sendes:

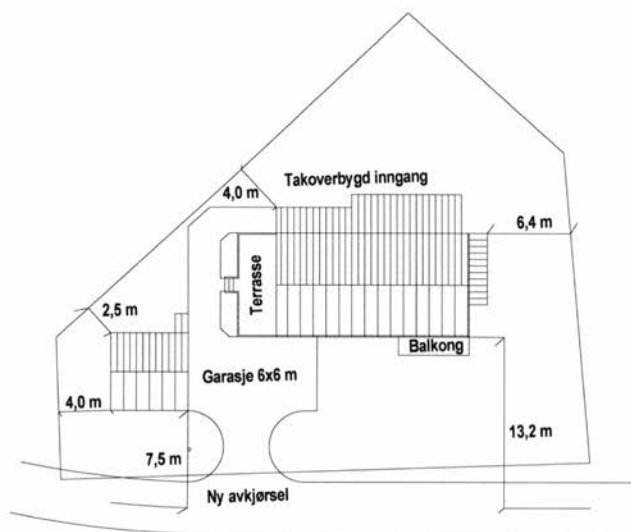
- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

LENVIK-BYGNINGSRÅD

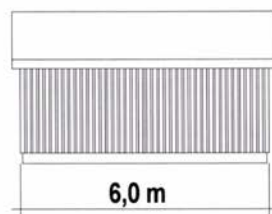
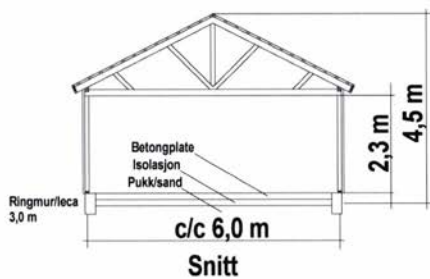
Erling Tobiassen
 bygningssjef



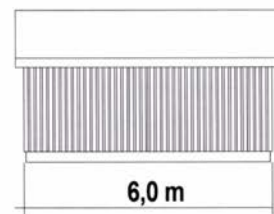
Plan garasje og inngang



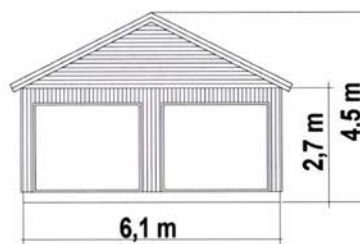
Situasjonsplan Møllerenga 5



Fasade mot nord



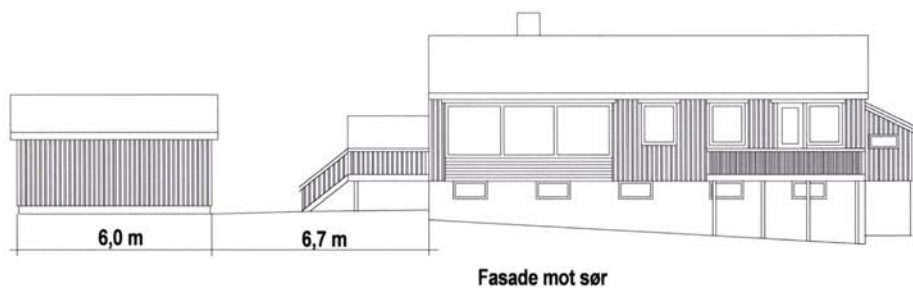
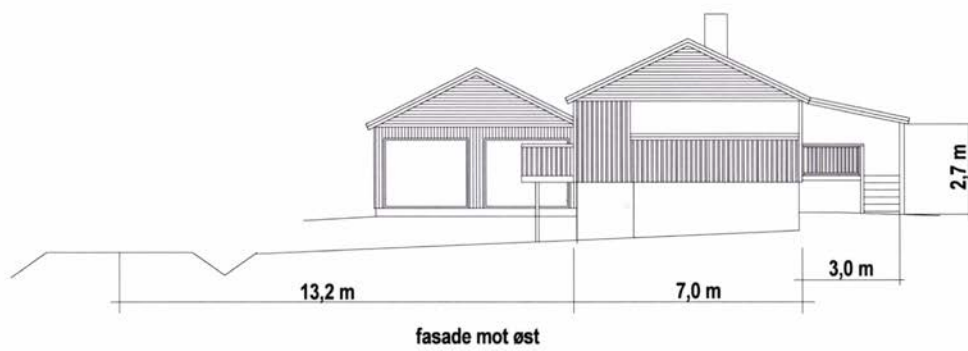
Fasade mot sør

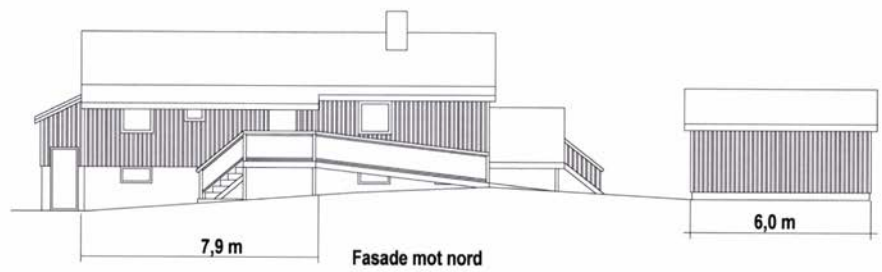
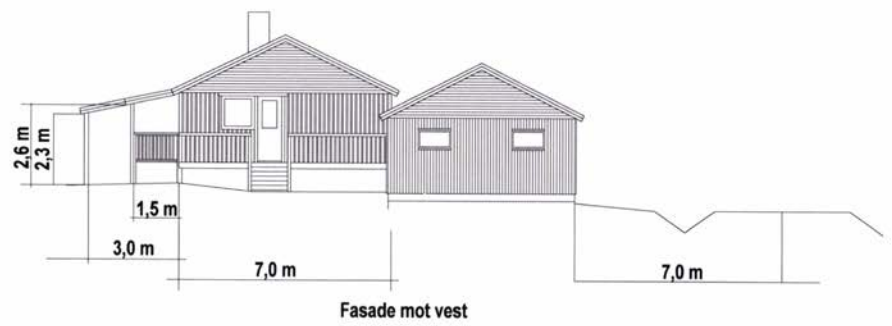


Fasade mot øst



Fasade mot vest





Alf Ingvart Rørbakk
Møllerenga 5

9372 Gibostad

Vår ref: 2020/4882-9

Dato: 14.03.2022

Ferdigattest - Riving av takoverbygg og carport - Oppføring nytt takoverbygg og garasje 36 m² - Flytting av avkjørsel - Møllerenga 5 - Gbnr. 84/204

Byggesak **DS-14.03.22-1** vedtaksdato **14.3.2022**

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

Tiltakstype	Tiltak uten ansvarsrett
Eiendom, gnr./bnr.	84/204
Bygningsnummer	300860807
Tiltakshaver	Alf Ingvart Rørbakk

Saksgrunnlaget:

Byggetillatelse er gitt i sak DS-24.06.20-1, den 24.06.2020.

Søknad om ferdigattest er mottatt den 7.3.22.

Søknaden gjelder ferdigattest for diverse tiltak på eiendom med gbnr. 84/204:

- Riving eksisterende takoverbygg ved inngang, samt carport
- Oppfølging av nytt takoverbygg ved inngang
- Endring av takvinkel på takoverbygg
- Oppføring av garasje 36 m²
- Flytting av eksisterende avkjørsel

Rettslig grunnlag:

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

VEDTAK:

Ferdigattest for riving av takoverbygg og eksisterende carport, nybygg takoverbygg og garasje 36 m² og flytting av avkjørsel, gis i henhold til gitte tillatelser og etter anmodning fra tiltakshaver, reg. 07.03.2022.

Alminnelige bestemmelser:

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20-1).

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

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

Klageadgang:

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst refererer til arkiv sak «2020/4882»

Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Med hilsen

Sylvia Friedrich
Fagansvarlig plan og byggesak

Marlen Sørensen
Byggesaksbehandler

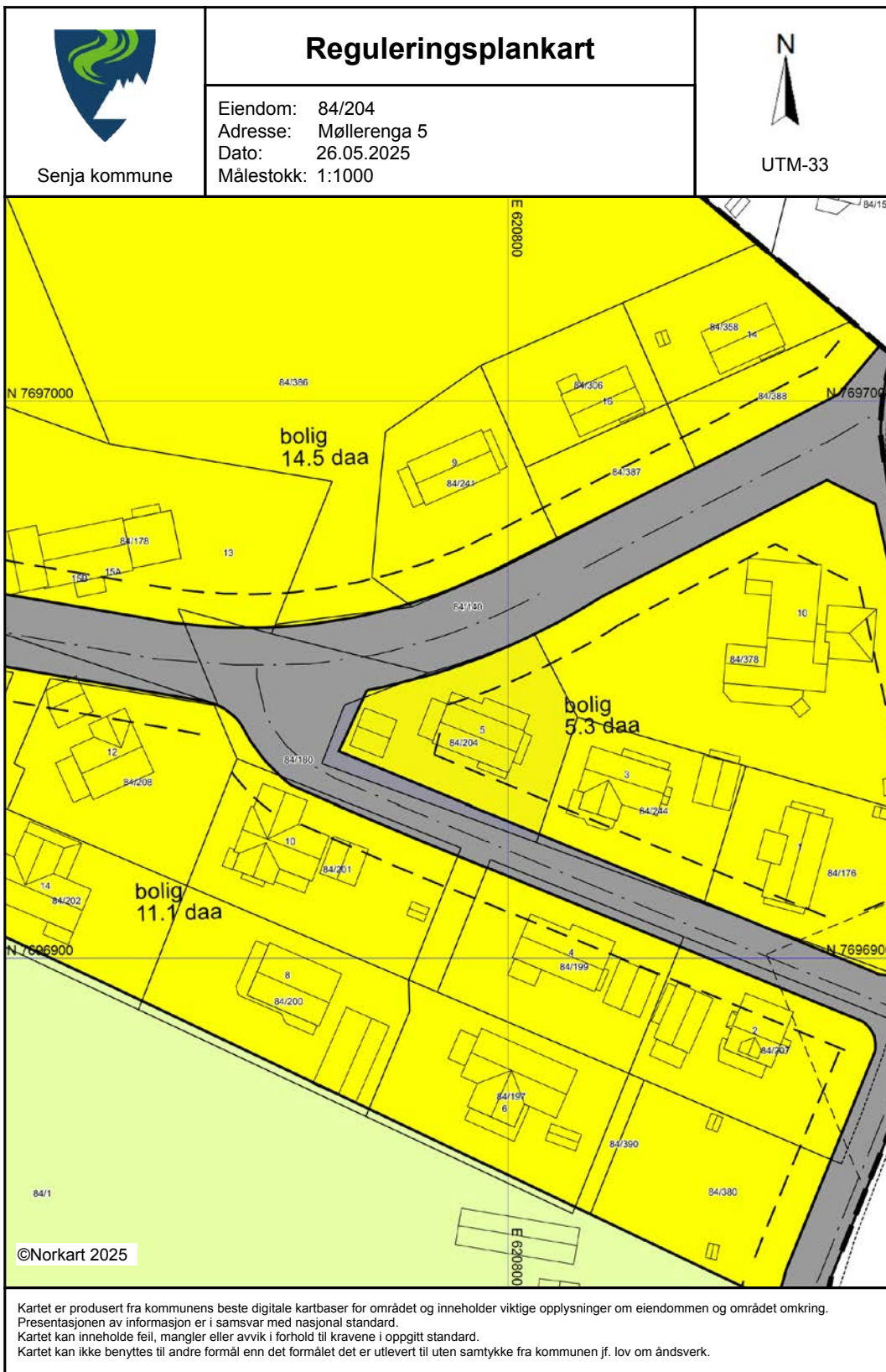
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Vedlegg:

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi:

Senja kommune v/ matrikkel



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

Abo Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abo Påskrift areal



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 26.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	84	Bruksnr.	204	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Møllerenga 5, 9372 GIBOSTAD								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal 1 011 m ² Arealbruk Tettbebyggelse,Nåværende
-------------------	---

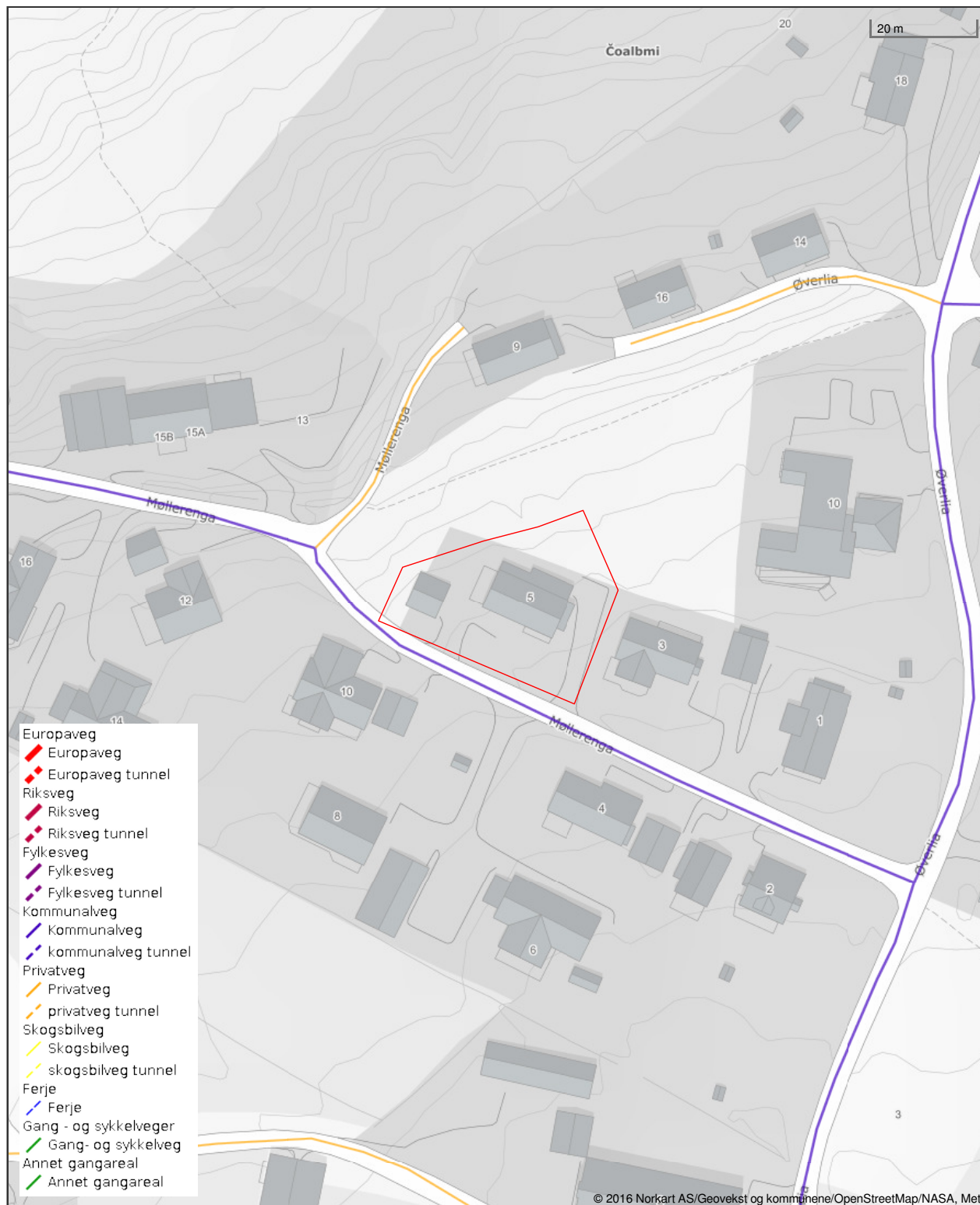
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7
Navn	Reguleringsplan for et område på Gibostad vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	22.11.1972
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/6835/PID_7_Bestemmelser_19721122.PDF
Delarealer	Delareal 124 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 887 m ² Formål Boliger



Vegstatuskart for eiendom 5530 - 84/204//

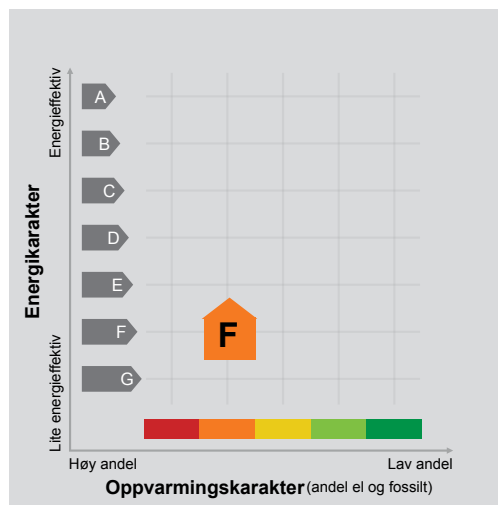


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ENERGIATTEST



Adresse	Møllerenga 5
Postnummer	9372
Sted	GIBOSTAD
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	204
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191739736
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154102
Dato	12.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Møllerenga 5
9372 GIBOSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine Fredriksen

Telefon: 469 65 418
E-post: tine.fredriksen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre