

aktiv.



Skogstallia 8, 9300 FINNSNES

**Innholdsrik familiebolig
beliggende i et veletablert
boligfelt - kort vei til barnehage.**



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 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 143 280,-
Total ink omk.: Kr 5 143 280,-
Selger: Mari Fremstad Salvesen
Tommy Fremstad Salvesen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 128/187 kvm
Tomtstr.: 667.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 513
Oppdragsnr.: 1901260041

Innholdsrik familiebolig beliggende i et veletablert boligfelt - kort vei til barnehage.

Stor familiebolig med fin beliggenhet i et veletablert boligfelt med fantastisk utsikt og gode solforhold. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage og utmark, samt kort vei til barne- og ungdomsskole og Finnsnes sentrum.

Boligen har gjennomgående innvendige overflater med tidsriktige og lune fargevalg i tillegg til downlights i samtlige rom i første etasje. I boligen finnes det blant annet stor og romslig stue med åpen løsning mot et lekkert kjøkken, loftstue, to bad, vaskerom og flere soverom. På loftet er det ett rom som i dag benyttes som soverom, dette rommet er for lite med tanke på areal i rom til varig opphold. Kjelleren har egen inngangsdør og gir rikelig med lagringsplass. Pent opparbeidet uteområde med plen, platt og anneks/utestue.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 59 kvm

BRA totalt: 187 kvm

TBA: 48 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 48 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Vindfang, bod, vaskerom, bad, stue, kjøkken og soverom.

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Stue, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Anneks.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Det er skråhimling på loftet. Derfor er ikke hele gulvarealet måleverdig.
- Et av soverommene på loftet er for små med tanke på areal i rom for varig opphold.
- I kjeller er kun arealet med betonggulv tatt med som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

667.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger i skrånende tomt og er bebygd med enebolig, terrasse og anneks. Gruset trafikkareale og opparbeidet hage.

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet med god solgang og fantastisk utsikt mot Finnfjorden og Senja. Området oppleves som veletablert og barnevennlig med gangavstand til barnehage og barneskole. Bebyggelsen rundt består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Fra boligen har man kort vei til marka med gode turmuligheter hele året. Til Finnsnes sentrum og matbutikk er det ca 2 kilometer, 3,5 kilometer til Finnfjordbotn hvor en finner videregående skole og opparbeidet skiløype på vinterstid.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger i skrående terreng med en byggegrunn av ukjent type. Forstøtningsmurer er av betongstein. Grunnmuren er av lettklinkerblokk og betonghulstein. Dreneringen er av ukjent type. Veggkonstruksjonen består av en bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret, kledd med liggende, malt kledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon utført som saltak, teknet med metallplater med strøsteinsbelegg. Gesimser og vindskiebord er av malte bord. Renner, nedløpsrør og beslag på taket er utført i metall. Etasjeskillerne i boligen er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, en malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og en enkel kjellerdør i tre.

Det er altaner med adkomst fra loft og første etasje, konstruert med impregnert trevirke i bærende deler og dekke, og rekkverk av malt trevirke. Fundamenteringen er dels på betongfundamenter og dels på impregnerte søyler. En utvendig trapp ved vindfanget er bygget med impregnert trevirke i bærende konstruksjoner og dekke.

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

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer. Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige hele taket. Taket er besiktiget fra takstigen. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. Takkonstruksjon/loft er heller ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst på befaringdagen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Tidligere salgsoppgave opplyser at yttertaket ble fornyet uten at det ble lagt nytt undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er registrert at nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Pipebeslaget har mangelfull utførelse.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ikke montert gnagersperre bak kledningen.

Deler av kledningen på oversiden av huset har liten avstand til terreng.

Det er registrert værslitte overflater på fasaden.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Innvendig er det observert fuktmerker og avflassing av maling rundt glasset.

Dette er et tegn på kondensering.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

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

Karmene i vinduer er værslitte.

- Utvendig > Dører

Avvik: Fuktsøk i karm til kjellerdør viser ca. 28 vektprosent. Døren er skjev og tar i karmen, og det er registrert svelling på innvendig side av dørbladet.

Det er registrert værslitte karmen på balkondørene.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Altanen ved lysthus er fundamentert til ukjent byggegrunn med impregnerte tresøyler. Fundamenter er ikke påvist, og tresøylene er ført i bakken.

Bjelkesko er montert utenpå pusset mur.

Det er registrert værslitt overflatebehandling på altanene.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er registrert skjevheter i trappen. Skjevhetene kan være tegn på bevegelser, setninger eller nedsatt understøttelse i konstruksjonen.

Overflatene på trappen er værslitte og har behov for vedlikehold. Enkelte bord har slitasje i et omfang som gjør at utskifting vil være nødvendig.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 11mm på kjøkkenet.

På loftet har jeg målt høydeforskjell i loftstuen og på soverommet. Målinger viser at det er ca. 12mm høydeforskjell på loftstuen og 9mm i soverommet.

Det er foretatt fuktmålinger i etasjeskillet fra underetasjen. Målinger viser en vektprosent på ca 25 vektprosent.

Avstanden mellom opplagringene til drageren i kjeller fremstår som for lang.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Det er registrert lav fri høyde i trappen og trappetrinnstepper som mangler.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.

Det er registrert slitasje/svelling i nedkant på enkelte innvendige dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeår. Alder tilsier at det er økende sannsynlighet for slitasje, korrosjon, lekkasjer eller andre aldersrelaterte skader på røranlegget.

Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av disse arbeidene, noe som gir økt usikkerhet om kvaliteten og omfanget av utskiftingen.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeår.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Loftet har kun ventiler i vinduene.

- Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Varmtvannsberederen er over 20 år. Alder tilsier at mer enn forventet brukstid kan være oppbrukt

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontale riss i grunnmuren, noe som kan indikere påvirkning fra jordtrykk.

Det er også registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på øversiden av huset. Terrengforholdene gir mulighet for vannansamlinger ved nedbør og snøsmelting, og overflatevann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist svelling i veggplater ved vask på vaskerom. Platekledningen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er registrert riss i veggfliser i dusjsonen og ved toalettet. Riss i fliser er symptomer på skade eller bevegelse i underlaget, og dette gir usikkerhet rundt overflatens og tilstøtende sjikts funksjon i våtrommet.

Det er dør i våtsone utført med materiale som ikke vurderes egnet for slik plassering.

Døren er skjermet med dusjvegg, noe som reduserer direkte vannpåkjenning, men plasseringen innebærer likevel økt risiko for fuktbelastning over tid.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Membranen bak innebygd sisterner har ukjent utførelse.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er registrert høy relativ luftfuktighet i kjeller, ca. 91,9% RF ved 7,0 °C. Beregnet duggpunkt er ca. 5,8 °C. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå fukt og råteskader.
Fuktmåling i svill til delevgg viser at trefibrene er mettet med vann, og har påviste råteskader.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder tilsier at drenering og utvendig fuktsikring har redusert restlevetid og økt sannsynlighet for funksjonssvikt.
Utvendig fuktsikring av grunnmur er avsluttet under utvendig terreng på øversiden av huset.
Det er påvist vann i kjelleren. Dreneringen vurderes som utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Det vises også til vurdering under punktet «<Rom under terreng».

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Avvik: Krav til fall er ikke oppfylt, og gulvet er tilnærmet flatt.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er benyttet trefiber-veggplater i våt sone.
Rørgjennomføringer er feil utført, noe som gir risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm.

Dusjhjørnet har tett sokkel. Vann på utsiden av dusjsonen ledes ikke til sluk, og kan i stedet renne ut av rommet.

- Våtrom > Loft > Bad > Generell

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.

Tettesjikt på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvikninger.

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

Sluk er plassert under badekar og har derfor begrenset inspeksjonsmuligheter. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.

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

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Det er registrert «svimerker» og utetthet i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer.

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

Rommet er ventilert har kun naturlig ventilering i ventil i vindu og ventil i taket som føres til ukjent sted. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Vindu plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Det er ikke tettesjikt på taket i våtsonen.

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Sammendrag selgers egenerklæring

Firmanavn: Ufaglært, 2023.

Beskrivelse: Montert ny dusj.

Firmanavn: Km proffbygg, 2020

Beskrivelse: Nytt tak.

Firmanavn: Ufaglært, 2022; Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Montert luftventil på soverom; montert varmpumpe.

Firmanavn: Ringjord elektro, 2024

Beskrivelse: Montert elbillader.

Firmanavn: Telenor, 2023; Signal, 2023; Ufaglært, 2022; Ufaglært, 2021; Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Fiberkabel, Montert ny ytterdør, Bygd nytt soverom i hovedetasje. Vegg og dør, Pusset opp overflater soverom og loftstue 2etg.

- Fukt i råkjeller.
- Sprekk i plate/stein vedovn, feier sier det ikke er behov for utbedring enda.
- Klikkelyd på termostat varmekabler gang, ikke sjekket ut.
- Skade på dør anneks, ny dør i kjelleren.

Innhold

Boligen går over tre etasjer med vindfang, bod, vaskerom, bad, stue, kjøkken og soverom i første etasje. Lofstetasje med stue, bad og tre soverom samt kjeller med bodplass. Ett av soverommene på loftet er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.

På eiendommen står det også et anneks/utestue.

Standard

Stor familiebolig fra 1996, med opparbeidet uteområde med anneks/utestue og platt. Eneboligen har i dag innvendige overflater med tidsriktige materialer og fargevalg samt downlights i stue, kjøkken, gang og bad i første etasje. Praktisk løsning med inngang til bod og vaskerom fra entrè. Stuen er av god og romslig størrelse, og byr på rikelig med møbleringsmuligheter etter eget ønske. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gjør hele rommet om til en stor sosial sone hvor en kan nyte den fantastiske utsikten gjennom store vindusflater. Fra stuen er det også utgang til overbygd balkong. Loftsetasjen byr på loftstue med utgang til balkong, bad og flere soverom. Ett av soverommene er for lite til å tilfredsstille krav i rom for varig opphold. Kjelleretasjen har egen inngang og rikelig med oppbevaringsplass.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert kjøleskuffer, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i første etasje har flislagt gulv med varmekabler som varmekilde, flis på veggene og i taket er det panel. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Ventileres med mekanisk avtrekk. Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malt tak. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin samt innredning med vask. Ventileres via naturlig ventilering. Badet på loftet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket.

Rommet er innredet med toalett, badekar og baderomsinnredning med servant. Dette rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad i første etasje. Vedfyring og varmepumpe i stue.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 000 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 125.000,- ved salg til prisantydning. Tinglyse skjøte kr. 545,-
Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokutskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 22 951 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og avløp.

Formuesverdi primærbolig

Kr 676 894 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 707 576 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 513 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:

5530/46/513:

04.09.1995 - Dokumentnr: 4952 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

06.05.1994 - Dokumentnr: 3471 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:46 Bnr:383

01.01.2020 - Dokumentnr: 610044 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:46 Bnr:513

01.01.2024 - Dokumentnr: 847190 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:46 Bnr:513

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 19.06.1995. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: del av stue er gjort om til soverom, bod i første etasje er idag brukt som vaskerom, vaskerom er i dag brukt som bad. Fasade avviker fra byggetegninger på vestsiden, da eneboligen ikke har det store vinduet som anvist på tegning, samt at sørveggen har to små vinduer tegner inn i kjeller, men disse vinduene er oppført i dobbel størrelse. Avvikene nevnt anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.02.1996. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler har også mottatt dokument fra kommunen hvor det fremkommer at annekst/ utestue ikke var søknadspliktig på oppføringstidspunktet. På grunnlag av det foreligger

det ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.1996.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et området som er avsatt til boligbebyggelse. Området er regulert i reguleringsplanen for tomteinnndeling og lekeplass i felt C, D og F i reg.plan Mellomlia, og avsatt 668m² til bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 48.659,-. Totalt kr. 88.559,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm
Fagansvarlig
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

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

22.05.2026



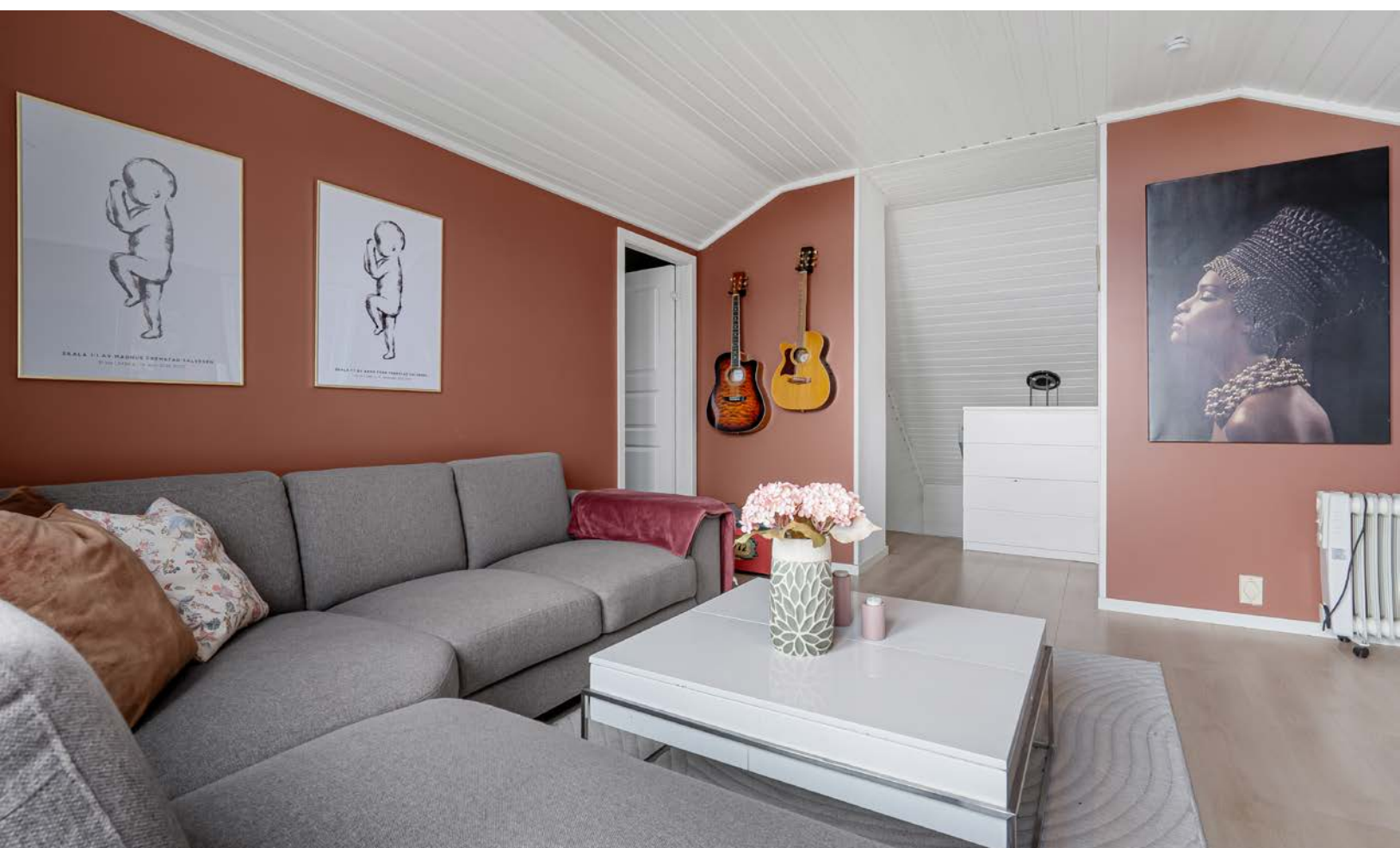






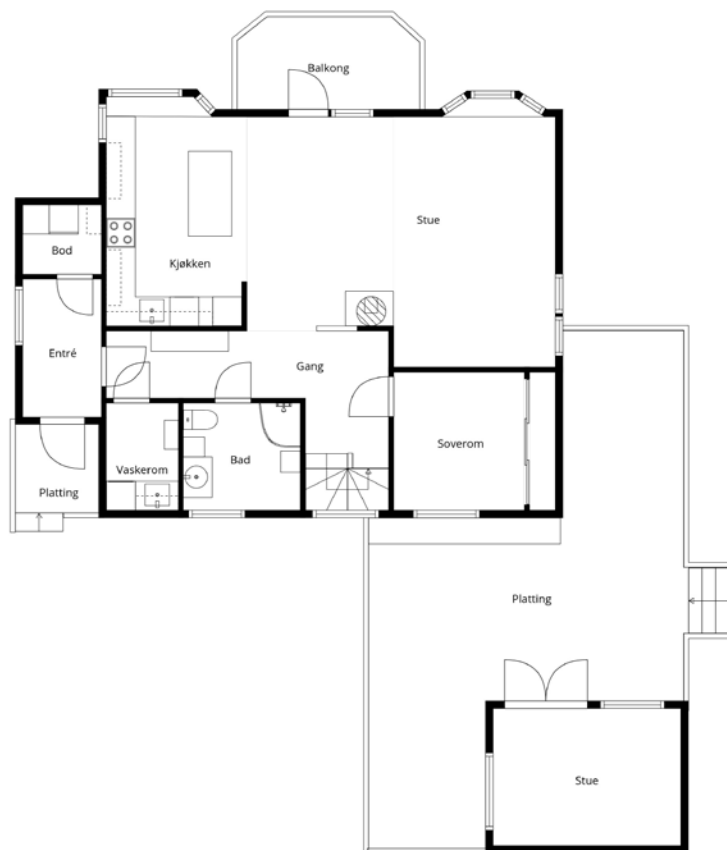






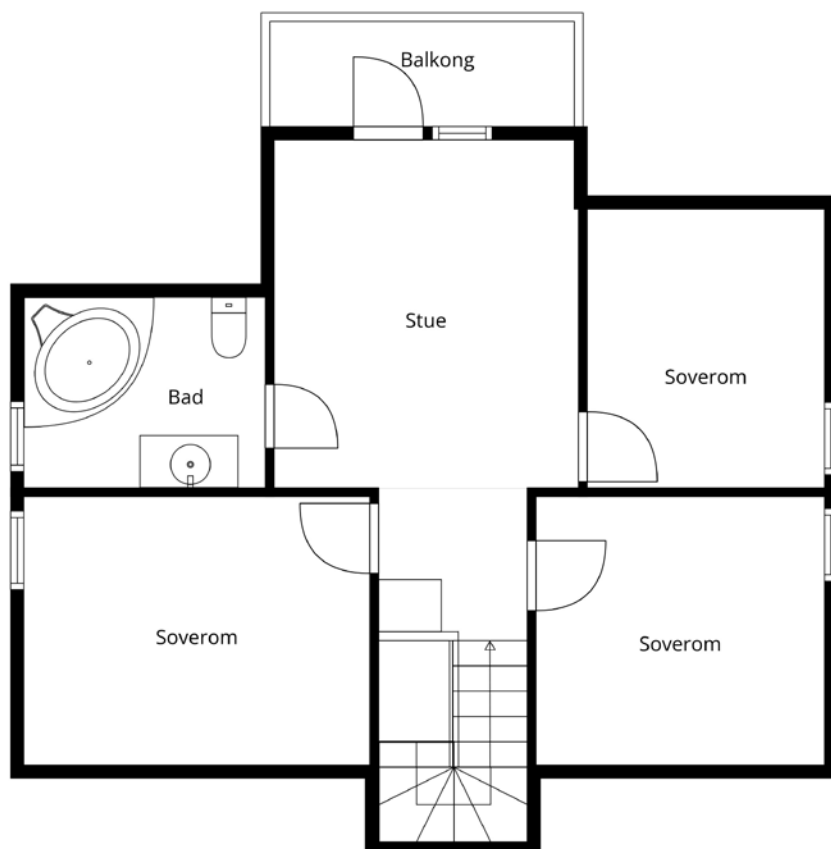






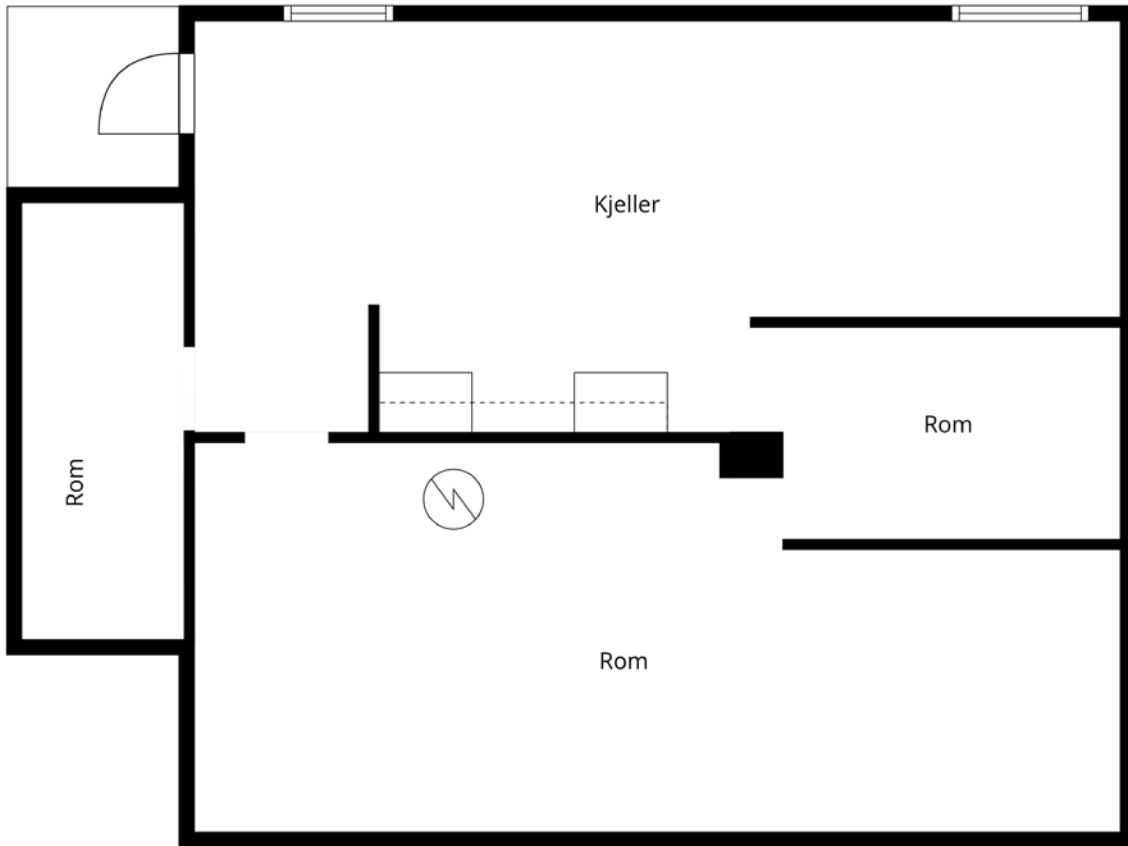
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skogstadlia 8 , 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 # gnr. 46, bnr. 513

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20060-2141

Eiendomsverdi ref nr: HT7154

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Fredrik Tollefsen



 **BRATAKST**
SETTER PRIS PÅ DINE VÆRDIER

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Fredrik Tollefsen

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som saltak.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjoner er bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende malt kledning.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen.

Kjelleren har vegger av betong/mur. Omtrent halve kjelleren har betonggulv, mens resterende del har åpen sand-/grunnflate.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i 1. etasje har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt innredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i 1. etasje har fliser på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet på loftet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, badekar og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskuffer, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør system.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom i 1. etasje.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Sikringssskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokk og betonghulstein.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Et av soverommene på loftet er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.

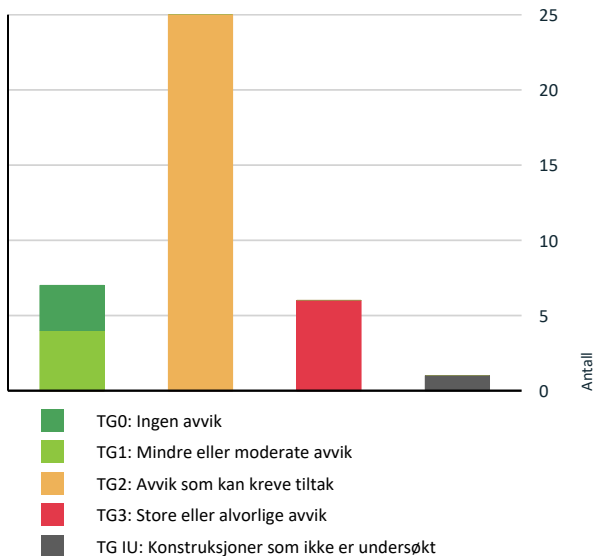
I 1. etasje er te-stuen benyttet som soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Digitale kart viser at lysthuset er plassert over tomtegrensen.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av plasseringen og tomtegrensen.

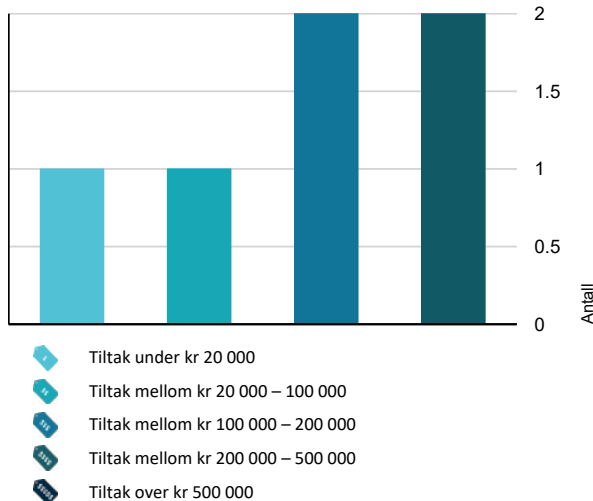
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Mari Fremstad Salvesen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Skogstadlia 8, 9300 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 8°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktdikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Rekvirent var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom. Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige hele taket. Taket er besiktiget fra takstigen. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. Takkonstruksjon/loft er heller ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel. Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert høy relativ luftfuktighet i kjeller, ca. 91,9 % RF ved 7,0 °C. Beregnet duggpunkt er ca. 5,8 °C. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå fukt og råteskader. Fuktmåling i svill til delevgg viser at trefibrene er mettet med vann, og har påviste råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder tilsier at drenering og utvendig fuktsikring har redusert restlevetid og økt sannsynlighet for funksjonssvikt. Utvendig fuktsikring av grunnmur er avsluttet under utvendig terreng på øversiden av huset. Det er påvist vann i kjelleren. Dreneringen vurderes som utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Det vises også til vurdering under punktet «Rom under terreng».

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:
Krav til fall er ikke oppfylt, og gulvet er tilnærmet flatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er benyttet trefiber-veggplater i våt sone.

Rørgjennomføringer er feil utført, noe som gir risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm.

Dusjhjørnet har tett sokkel. Vann på utsiden av dusjsonen ledes ikke til sluk, og kan i stedet renne ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvikler. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under badekar og har derfor begrenset inspeksjonsmuligheter. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuktsøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom. Det er registrert «svimerker» og utetthet i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert har kun naturlig ventilering i ventil i vindu og ventil i taket som føres til ukjent sted. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Vindu plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Det er ikke tettesjikt på takiet i våtsonen.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tidligere salgsoppgave opplyser at yttertaket ble fornyet uten at det ble lagt nytt undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Pipebeslaget har mangelfull utførelse.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert gnagersperre bak kledningen. Deler av kledningen på oversiden av huset har liten avstand til terreng.
Det er registrert værslitte overflater på fasaden.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig er det observert fuktmerker og avflassing av maling rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.
Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.
Pakningene mellom vindu og karm har skader og er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.
Karmene i vinduer er værslitte.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsøk i karm til kjellerdør viser ca. 28 vektprosent. Døren er skjev og tar i karmen, og det er registrert svelling på innvendig side av dørrbladet.
Det er registrert værslitte karmen på balkondørene.

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

Det er avvik:

Altanen ved lysthus er fundamentert til ukjent byggegrunn med impregnerte tresøyler. Fundamenter er ikke påvist, og tresøylene er ført i bakken.
Bjelkesko er montert utenpå pusset mur.
Det er registrert værslitt overflatebehandling på altanene.

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

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen. Skjevhetene kan være tegn på bevegelser, setninger eller nedsatt understøttelse i konstruksjonen.
Overflatene på trappen er værslitte og har behov for vedlikehold. Enkelte bord har slitasje i et omfang som gjør at utskifting vil være nødvendig.

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

Det er avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 11mm på kjøkkenet.
På loftet har jeg målt høydeforskjell i loftstuen og på soverommet. Målinger viser at det er ca. 12mm høydeforskjell på loftstuen og 9mm i soverommet.

Det er foretatt fuktmålinger i etasjeskillet fra underetasjen. Målinger viser en vektprosent på ca 25 vektprosent.

Avstanden mellom opplagringene til drageren i kjeller fremstår som for lang.

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

Det er avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

Det er avvik:

Det er registrert lav fri høyde i trappen og trappetrinnstepper som mangler.

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

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er registrert slitasje/svelling i nedkant på enkelte innvendige dører.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeår. Alder tilsier at det er økende sannsynlighet for slitasje, korrosjon, lekkasjer eller andre aldersrelaterte skader på røranlegget.

Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av disse arbeidene, noe som gir økt usikkerhet om kvaliteten og omfanget av utskiftingen.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeår.

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

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling. Loftet har kun ventilert i vinduene.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er over 20 år. Alder tilsier at mer enn forventet brukstid kan være oppbrukt

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

Det er avvik:

Det er registrert horisontale riss i grunnmuren, noe som kan indikere påvirkning fra jordtrykk. Det er også registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på øversiden av huset. Terrenforholdene gir mulighet for vannansamlinger ved nedbør og snøsmelting, og overflatevann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist svelling i veggplater ved vask på vaskerom. Platekledningen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert riss i veggfliser i dusjsonen og ved toalettet. Riss i fliser er symptomer på skade eller bevegelse i underlaget, og dette gir usikkerhet rundt overflatens og tilstøtende sjikts funksjon i våtrommet.

Det er dør i våtsone utført med materiale som ikke vurderes egnet for slik plassering. Døren er skjermet med dusjvegg, noe som reduserer direkte vannpåkjenning, men plasseringen innebærer likevel økt risiko for fuktbelastning over tid.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik i rømningsvei fra soverom mot vest. Underkant av rømningsvinduet ligger mer enn 5,0 meter over terreng. Vinduet på soverom mot øst tilfredsstiller ikke minimumsmål for rømningsvindu.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut da det er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre tilstrekkelig brannvern. Det er ikke påvist brannslukningsutstyr på loftet.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved lysthus. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Montering	Elbillader.
2023	Montering	Fiberkabel.
2021	Montering	Ny varmepumpe
2020	Fornyelse	Nytt tak i 2020 KM proffbygg
2019	Fornyelse	Kjøkkenet ble pusset opp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra takstige.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser at yttertaket ble fornyet uten at det ble lagt nytt undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder gir økt risiko for utettheter og følgeskader dersom undertaket ikke lenger har tilstrekkelig funksjon. Undertaket bør kontrolleres jevnlig, særlig ved gjennomføringer, overganger og områder med risiko for vanninntrengning. Ved tegn til lekkasje, fuktskjolder eller andre symptomer på skade bør det gjøres nærmere undersøkelser og utbedringer for å unngå fuktskader og råte.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Pipebeslaget har mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt vannbelastning mot drenering og grunnmur.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras, som kan skade personer og utstyr. Det anbefales å montere snøfangere på taket der mennesker kan ferdes. Før montering må det vurderes om takkonstruksjonen tåler den økte belastningen.

Pipebeslaget bør utbedres for å hindre risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Eksempel på utkast avsluttet over terreng ved grunnmur.



Eksempel på mangelfull tekking av pipen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner er bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende malt kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert gnagersperre bak kledningen.
Deler av kledningen på oversiden av huset har liten avstand til terreng.
Det er registrert værslitte overflater på fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende gnagersperre bør utbedres for å hindre inntrengning av mus og andre gnagere i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler.

Kledning med liten avstand til terreng bør utbedres for å redusere risiko for fuktopptak, råte og nedbrytning. Terrengforhold og nedre del av kledningen bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å beskytte konstruksjonen mot fukt.

Værslitte overflater på fasaden bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse og forhindre ytterligere nedbrytning.

Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksempel på hvor det ikke er etablert gnagersperre.



Eksempel på kledning med for liten avstand til terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som saltak.

Takluken var spikret igjen, og kneloftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av store mengder lagret utstyr og innbo. Takkonstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres.

Det ble derfor ikke gjennomført inspeksjon av takkonstruksjonen, siden adkomst ikke var mulig uten destruktive inngrep eller flytting av lagret utstyr.

Tilstanden i kneloft og tilstøtende deler av takkonstruksjonen er ikke avklart. Skjulte skader eller symptomer på skade kan derfor ikke utelukkes. Det bør etableres tilstrekkelig tilkomst, og lagret utstyr bør fjernes slik at kneloftet kan inspiseres før et eventuelt salg, for å redusere risikoen for uoppdagede skader eller feil.



Takluken er forankret i taket med spiker.



Utstyr hindret tilkomst til kneloftet for inspeksjon.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendig er det observert fuktmerker og avflassing av maling rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

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

Karmene i vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktmerker og avflassing viser at vinduene har vært utsatt for fuktbelastning på innvendig side. Ved gjentatt kondensering kan overflater og treverk få økt slitasje og skadeutvikling. Årsak til kondensering bør vurderes, og berørte overflater bør vedlikeholdes.

Når omramming/listverk støter mot vannbrettbeslag, kan vannavrenning og uttørking bli dårligere. Forholdet bør utbedres for å unngå fuktskader.

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

Værslitte karm og sprekker i treverket gir redusert beskyttelse mot fukt og kan føre til ytterligere nedbrytning over tid. Karmene bør kontrolleres nærmere, og det bør utføres vedlikehold.



Eksempel på omramming som støter mot beslaget.



Eksempel på tegn etter kondensering.



Eksempel på skadet pakninger.



Eksempel på værslitte karm.

TE 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsøk i karm til kjellerdør viser ca. 28 vektprosent. Døren er skjev og tar i karmen, og det er registrert svelling på innvendig side av dørbladet. Det er registrert værslitte karm på balkondørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene har synlig alder og bruksslitasje, og det må påregnes løpende vedlikehold, overflatebehandling, justering av lås/sluttstykke og fornying av tetningslister.

Målt fuktnivå i kjellerdøren ligger i et område hvor fukt- og råteskader kan utvikle seg. Svelling/skjevhet viser at døren har nedsatt funksjon. Forholdet kan forverres dersom fuktbelastningen ikke utbedres. Dør og karm bør kontrolleres nærmere, og utbedringer eller utskifting bør påregnes.

Værslitasje balkongdørene gir redusert beskyttelse mot nedbør og fuktpåkjenning, dette kan gi økt slitasje og skadeutvikling over tid. Karmene bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes med egnet overflatebehandling.

Dørene er slitt etter alder og bruk. Det må påregnes overflatebehandling, justering av dør og lås/sluttstykke, fornying av tetningslister og utskifting av dører etter hvert som behovet oppstår.



Fuktmåling i karmen til kjellerdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altaner med adkomst fra loft og 1. etasje. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. Altaner med adkomst fra boligen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Altan ved lysthus er fundamentert til ukjent byggegrunn med impregnerte søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen ved lysthus er fundamentert til ukjent byggegrunn med impregnerte tresøyler. Fundamenter er ikke påvist, og tresøylene er ført i bakken.

Bjelkesko er montert utenpå pusset mur.

Det er registrert værslitt overflatebehandling på altanene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Altanen ved lysthuset har usikker fundamentering, og tresøyler ført rett i bakken får direkte fuktbelastning fra terreng. Dette kan gi risiko for setninger, skjevheter, råteskade, nedbrytning og nedsatt bæreevne. Fundamentering og understøtting bør kontrolleres nærmere, og behov for tiltak bør vurderes.

Innfesting mot pusset murflate gir usikkerhet om bæreevnen til festepunktet. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes om innfestingen må forsterkes eller utbedres.

Værslitt overflatebehandling bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av treverket og forlenge konstruksjonens levetid.



Eksempel på værslitte overflater.



Eksempel på bjelkesko som er forankret i murpuss.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Over dekket er det lagt plastfliser. Rekkverk av malt trekvalitet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen. Skjevhetene kan være tegn på bevegelser, setninger eller nedsatt understøttelse i konstruksjonen. Overflatene på trappen er værslitte og har behov for vedlikehold. Enkelte bord har slitasje i et omfang som gjør at utskifting vil være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter i trappen for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere setninger eller konstruksjonsskader.

Overflatene bør vedlikeholdes, og slitte bord må skiftes ut for å hindre forverring av tilstanden og redusere risiko for personskader ved bruk av trappen.



Oversiktsbilde.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

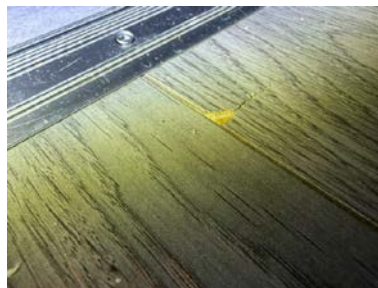
- Tiltak:

Deler av gulvets og veggens overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde i gulv kan føre til at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, kan gi fuktskader og svelling av materialet.

Tilstandsrapport



Eksempel på skadet tapet.



Eksempel på skade i laminat.



Eksempel på lister som mangeler.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 11mm på kjøkkenet.

På loftet har jeg målt høydeforskjell i loftstuen og på soverommet. Målinger viser at det er ca. 12mm høydeforskjell på loftstuen og 9mm i soverommet.

Det er foretatt fuktmålinger i etasjeskillet fra underetasjen. Målinger viser en vektprosent på ca 25 vektprosent.

Avstanden mellom opplagringene til drageren i kjeller fremstår som for lang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Målt fuktnivå i etasjeskillet ligger i et område hvor fukt- og råteskader kan utvikle seg dersom fuktbelastningen vedvarer. Etasjeskillet bør kontrolleres nærmere for å avklare omfang og årsak til fukten. Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng" og "Fuktsikring og drenering"

For lang avstand mellom opplagringene til drageren kan gi nedbøyning eller skjevheter. Konstruksjonen bør vurderes av fagkyndig, og behov for forsterkning eller ekstra understøttelse bør avklares.

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen. Sotluken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre ytterligere skader eller brannfare.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har vegger av betong/mur. Halve kjelleren har betonggulv, mens resterende del har åpen sand-/grunnflate. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert høy relativ luftfuktighet i kjeller, ca. 91,9 % RF ved 7,0 °C. Beregnet duggpunkt er ca. 5,8 °C. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå fukt og råteskader.

Fuktmåling i svill til delevgg viser at trefibrene er mettet med vann, og har påviste råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjelleren som forbedring av dreneringsforhold og fuktsikring av konstruksjonen. Det anbefales å fjerne organisk materiale i kjelleren og sørge for at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner. Kontrollert ventilasjon sammen med permanent styrt avfukting vil være med på å bedre klimaet i etasjen.

Dersom forholdene ikke utbedres, vil skadene kunne utvikle seg videre, med økt skadeomfang og negativ påvirkning på både bygningskonstruksjonen og inneklimaet i hele boligen. Punktet må sees i sammenheng med "fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimatet er knyttet mot fjerning av organisk materiale samt montering av kontrollert ventilasjon. Vi anbefaler at det er minst mulig organisk materiale i etasjen og mest mulig åpen betong og murflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i svill til invendig skillevegg.



Eksempel på saltutslag.



Eksempel på hvor det er registrert vann.



Måling av fuktinnhold i luften

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lav fri høyde i trappen og trappetrinnstepper som mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lav fri høyde i trappen gir økt risiko for sammenstøt og redusert brukskomfort ved normal ferdsel. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk av trappen. Ved renovering eller ombygging bør det vurderes tiltak for å øke fri høyde.



Eksempel på høyden fra tinnnet til taket.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er registrert slitasje/svelling i nedkant på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige dører som tar i karmen har redusert brukskomfort og kan få økt slitasje over tid. Dørene bør justeres.
Slitasje/svelling i nedkant på enkelte innvendige dører vurderes i hovedsak som et estetisk forhold. Lokal utbedring, tilpasning eller overflatebehandling kan utføres ved behov.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i 1. etasje har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt innredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling i veggplater ved vask på vaskerom. Platekledningen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling i veggplater ved vask bør utbedres, og det anbefales å benytte materialer eller overflater som tåler den aktuelle fuktpåkjenningen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skaden utvikle seg videre ved fortsatt bruk og fuktbelastning, noe som kan føre til ytterligere skade på veggkonstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt, og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig. Kostnadestimatet er satt til avretting av gulv slik at fallforhold blir ivaretatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg. På veggene er det malte mdf plater. Det er plastsluk i gulvet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet trefiber-veggplater i våt sone.

Rørgjennomføringer er feil utført, noe som gir risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede veggplater i våt sone gir økt risiko for fuktskade i veggkonstruksjonen. Platene må skiftes ut eller våtrommet bygges om slik at overflater og tettesjikt får egnet fuktsikker utførelse.

Feil utførelse ved rørgjennomføringer kan føre til lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen før lekkasjen oppdages. Gjennomføringene må kontrolleres og utbedres slik at tetthet ivaretas.

Begrenset tilgang til sluk gjør renhold og kontroll vanskelig, og kan øke risikoen for tilstopping eller uoppdagede lekkasjer. Tilkost til sluket må forbedres eller løsningen må vurderes av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Plastsluk plassert under innredning.



Eksempel på utett gjennomføring i våt sone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

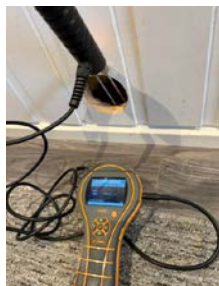
Begrenset ventilasjon kan gi langsommere uttørring etter bruk og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Ventilasjonen bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmålingen ga ikke utslag.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har fliser på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i veggfliser i dusjsonen og ved toalettet. Riss i fliser er symptomer på skade eller bevegelse i underlaget, og dette gir usikkerhet rundt overflatens og tilstøtende sjikts funksjon i våtrommet.

Det er dør i våtsone utført med materiale som ikke vurderes egnet for slik plassering. Døren er skjermet med dusjvegg, noe som reduserer direkte vannpåkjenning, men plasseringen innebærer likevel økt risiko for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i fliser kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon dersom tettesjikt eller fuger også er påvirket. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og skadet fliser bør utbedres for å begrense risiko for følgeskader.

Dør i våtsone med uegnet materiale har økt risiko for svelling, fuktskade og redusert funksjon dersom vannbelastningen øker eller dusjveggen ikke skjermer tilstrekkelig. Overflater og avslutninger bør holdes under jevnlig kontroll, og tiltak bør vurderes dersom det oppstår fuktmerker, svelling eller annen skade.



Eksempel på riss i flis ved toalettet.



Eksempel på riss i flisene i dusjen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm. Dusjhjørnet har tett sokkel. Vann på utsiden av dusjzonen ledes ikke til sluk, og kan i stedet renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vannskade ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tett sokkel i dusjhjørnet gjør at lekkasjevann eller vannsøl på gulvet ikke renner til sluk. Vann som renner ut av våtrommet kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Løsningen må utbedres slik at vann fra gulvflater ledes til sluk og ikke ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sokkelen til dusjveggene hinderer vann i å renne til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse av membran bak innebygd sistene gir usikkerhet ved eventuell lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger. Vann kan bli stående eller trekke inn i skjulte konstruksjoner før skaden oppdages. Utførelsen bør dokumenteres eller kontrolleres nærmere, og det bør gjøres tiltak dersom tilfredsstillende tettesjikt og lekkasjesikring ikke kan bekrefte.

Tilstandsrapport



Det er plastsluk plassert i dusjen

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller annen egnet løsning, for å sikre god luftutskifting.

Redusert luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet etter bruk, noe som gir økt fuktbelastning på overflater, innredning og tilstøtende konstruksjoner over tid.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmålingen ga ikke utslag.

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet på loftet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, badekar og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.

Tettesjikt på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssviklinger.

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

Sluk er plassert under badekar og har derfor begrenset inspeksjonsmuligheter. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Det er registrert «svimerker» og utetthet i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer.

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

Rommet er ventilert har kun naturlig ventilering i ventil i vindu og ventil i taket som føres til ukjent sted. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Vindu plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuksikret. Det er ikke tettesjikt på takiet i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Eksempel på utett rørgjennomføring i våt sone.



Det er plastsluk plassert under badekaret.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

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



Fuktmålingen ga ikke utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskuffer, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav for kjøkkenets alder.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeår. Alder tilsier at det er økende sannsynlighet for slitasje, korrosjon, lekkasjer eller andre aldersrelaterte skader på røranlegget.

Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av disse arbeidene, noe som gir økt usikkerhet om kvaliteten og omfanget av utskiftingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene fra byggeår, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Manglende dokumentasjon på arbeider ved vannrør gir usikkerhet rundt utførelse, materialvalg, lekkasjesikring og eventuelle skjulte tilkoblinger. Dokumentasjon bør fremskaffes, og anlegget bør kontrolleres nærmere dersom dette ikke kan legges frem. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for feil eller mangler som kan føre til lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Loftet har kun ventiler i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset overstrømning mellom rom kan føre til at fuktig luft ikke trekkes effektivt ut av boligen, noe som øker risikoen for fuktskader, dårlig innelima og kondens.

På loftet kan utilstrekkelig lufting gi økt fuktbelastning og kondensfare, som igjen kan føre til råte og muggdannelse.

Overstrømningsmuligheter og lufting bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes dersom det registreres kondens, fuktskjolder, lukt eller andre tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmpumpe.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende service kan føre til redusert effekt, høyere energibruk og kortere levetid på varmpumpen. Service bør utføres av fagkyndig dersom dette ikke er gjort i senere tid.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Varmtvannsberederen er over 20 år. Alder tilsier at mer enn forventet brukstid kan være oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig el-tilkobling for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er økt risiko for varmgang i stikkkontakten, noe som kan føre til brann.

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20år, som medfører at forventet gjenværende restlevetid er usikkert. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

Berederen er plassert i et fuktig miljø, noe som medfører økt risiko for redusert levetid på elektriske komponenter og forkortet funksjonstid.



Tilkoblingen til berederen.



Berederen er plassert i et fuktig miljø.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeider ifb med elbillader.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider fra fornyelse av bad/vaskerom etc.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det påvist avvik med løse kabler og åpne strømførende ledninger. Eier opplyser også at det er unormal støy fra termostat til varmekabler i gangen. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder tilsier at drenering og utvendig fuktsikring har redusert restlevetid og økt sannsynlighet for funksjonssvikt.

Utvendig fuktsikring av grunnmur er avsluttet under utvendig terreng på øversiden av huset.

Det er påvist vann i kjelleren. Dreneringen vurderes som utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Det vises også til vurdering under punktet «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre drenering og fuktsikring har økt risiko for at vanntrykk og fuktbelastning mot grunnmur ikke håndteres tilfredsstillende. Det bør påregnes nærmere kontroll og tiltak for å avklare behov for utbedring.

Når utvendig fuktsikring er avsluttet under terreng, kan fukt påvirke grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan gi fuktinnslag, fuktskjolder, saltutslag, eller skader på innvendige overflater i rom under terreng.

Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes samlet av fagkyndig. Utbedring av drenering/fuktsikring må påregnes, for å unngå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjoner under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmålinger på vegg i kjeller. Målingen viser at trefibrene er mettet med vann.



Eksempel på registrert saltutslag på vegg i kjeller.



Eksempel på vann i kjeller.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokk og betonghulstein.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert horisontale riss i grunnmuren, noe som kan indikere påvirkning fra jordtrykk.

Det er også registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Horisontale riss og sprekkdannelser i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell utvikling. Utførelsen av grunnmuren fremstår som ufagmessig.

Ved skifte av drenering må utvendig side av grunnmur kontrolleres og eventuelle utbedringer utføres.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til større riss, deformasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.



Eksempel på riss i murpuss.



Eksempel på sprekk.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på øversiden av huset. Terrengforholdene gir mulighet for vannansamlinger ved nedbør og snøsmelting, og overflatevann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannansamlinger inn mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng og bidra til fuktinnsig i underliggende eller tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette gi fuktskjolder, saltutslag, lukt og skader på innvendige overflater dersom fuktsikring og drenering ikke håndterer belastningen. Terrengfall bør justeres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i

Tilstandsrapport

bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, brann tekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsvei fra soverom mot vest. Underkant av rømningsvinduet ligger mer enn 5,0 meter over terreng. Vinduet på soverom mot øst tilfredsstillende ikke minimumsmål for rømningsvindu.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut da det er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre tilstrekkelig brannvern. Det er ikke påvist brannslukningsutstyr på loftet.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved lysthus. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra soverommene for å redusere risikoen ved brann og sikre trygg evakuering.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut og suppleres der det mangler, spesielt på loftet, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for skade ved brann.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp ved lysthus, og eksisterende rekkverk på trapper og altaner bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for høyde, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverkshøyder bør tilpasses gjeldende krav, for å bedre sikkerheten ved ferdsel i trapper.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves, for å forhindre fall og personskaide.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte radonverdiene.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyder på altanene er for lav iht dagens krav.



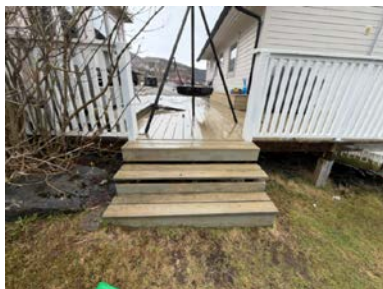
Det mangler håndløper i trappeløpet.



Rekkverkshøyde på innvendig trapp er for liten.



Brannslukningsapparatet er eldre en angitt brukstid.



Det er ikke montert rekkverk på trappen.



Radon Aktsomhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/128 m²

Enebolig: 2 Bod, Vindfang, Vaskerom, 2 Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandvikveien 96 ,9300 FINNSNES 113 m ² 1999 3 sov	30-06-2025	4 150 000	4 500 000		4 500 000	36 290
2 Lunde 27 ,9300 FINNSNES 141 m ² 1987 3 sov	22-04-2026	4 300 000	4 850 000		4 850 000	32 333
3 Mellomlia 51 ,9300 FINNSNES 155 m ² 1988 3 sov	25-09-2025	5 000 000	5 300 000		5 300 000	27 749
4 Larsbakken 5 ,9300 FINNSNES 173 m ² 1982 4 sov	11-06-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	26 630
5 Rypeveien 4 ,9300 FINNSNES 182 m ² 1972 3 sov	08-09-2024	4 500 000	4 500 000		4 500 000	24 725
6 Sandvikveien 102 ,9300 FINNSNES 183 m ² 1997 4 sov	19-05-2025	4 590 000	4 500 000		4 500 000	22 500

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	24 189
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Anneks

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

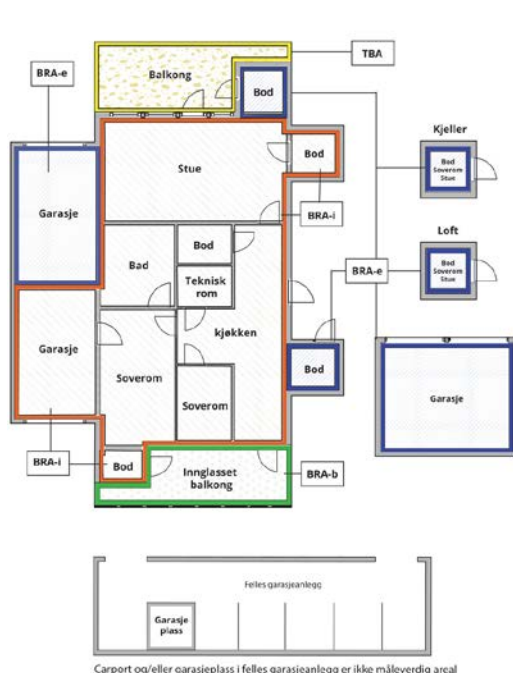
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		48		48	
1. etasje	83			83	44
Loft	45			45	4
SUM	128	48			48
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
1. etasje	Vindfang, bod, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		

Kommentar

Det er skråhimling på loftet. Derfor er ikke hele gulvarealet måleverdig.

I kjeller er kun arealet med betonggulv tatt med som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et av soverommene på loftet er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.

I 1. etasje er te-stuen benyttet som soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Digitale kart viser at lysthuset er plassert over tomtegrensen. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av plasseringen og tomtegrensen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024: Ringjord elektro Montert elbillader

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Mari Fremstad Salvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	46	513		0	667.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogstadlia 8

Hjemmelshaver

Salvesen Mari Fremstad, Salvesen Tommy
Fremstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionssenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er aisatt til boligformål i felt D i reguleringsendring tomteinndeling og lekeplass i felt C, D og F i reg. plan Mellomlia.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og treterrasser. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

1995/4952-3/80 - 04.09.1995

GRUNNDATA

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mari Fremstad Salvesen

Tommy Fremstad Salvesen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogstadlia 8

9300 Finnsnes

5530-46/513/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny dusj

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Km proffbygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**



Fukt i råkjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fukt i råkjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Beskrivelse av arbeidet: Montert luftventil soverom
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Beskrivelse av arbeidet: Montert varmpumpe
-



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

♦ Ja

Sprekk i plate/stein vedovn, feier sier det ikke er behov for utbedring enda.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Klikkelyd på termostat varmekabler gang, ikke sjekket ut.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ringjord elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2021 i forbindelse med salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Skade på dør anneks, ny dør i kjelleren.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Telenor

Beskrivelse av arbeidet: Fiberkabel



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Signal

Beskrivelse av arbeidet: Fiberkabel

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny ytterdør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt soverom i hovedetasje. Vegg og dør.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp overflater soverom og loftstue 2etg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGSTADLIA NR 8	Beregnet areal	667.9
Etablert dato	04.05.1994	Historisk oppgitt areal	669
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn	Bolig		
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	46/513
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	46/513
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	15.07.2009 15.07.2009			46/383, 46/386, 46/483, 46/510, 46/512, 46/513, 46/514
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.05.1994			46/383 (-669), 46/513 (669)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7683679.69	620252.32	0	Ja	667.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SALVESEN TOMMY FREMSTAD F01058441933	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogstadlia 8 9300 FINNSNES	Bosatt (B)
SALVESEN MARI FREMSTAD F19069433025	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogstadlia 8 9300 FINNSNES	Bosatt (B)

Matrikkelenhetreferanser

Referansetype	Referanse
Journalnummer	145/93
Bygningsrådsvedtak	135/94
Målebrevsnummer	2779

Adresse

Vegadresse: Skogstadlia 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
----------	---------------	-----------	-----------------

Grunnkrets	304 Skogen	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19640760		Enebolig (111)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	26.02.1996

1: Bygning 19640760: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 26.02.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	99
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1
Alt. areal bygning	0	Antall etasjer	0
Antall røykløp	1	Brenseltank nedgravd	0
Fundamentering	Grunnmur	Kartblad	EV261-1-02
Privat vannforsyning		Privat kloakkrensing	
Renovasjon	Offentlig renovasjon	Septiktank	Nei

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.06.1995	12.12.1995	207/95
Igangsettingstillatelse	20.06.1995	12.12.1995	
Midlertidig brukstillatelse	26.02.1996	21.05.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogstadlia 8	H0101	46/513	195	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

Bygningsreferanser

Referansetype	Referanse
Bygningsrådsvedtak	207/95

Horisontale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon

Tre

Vertikale bærekonstruksjoner for bygg

Bærekonstruksjon
Tre

Materiale i yttervegg for bygg

Materiale
Tre

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 46, Bruksnr 513	Kommune:	5530 Senja
Adresse:		Grunnkrets:	304 Skogen
Veiadresse:	Skogstadlia 8, gatenr 1121	Valgkrets:	3 Finnsnes
	9300 Finnsnes	Kirkesogn:	11030101 Lenvik
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	8121 Finnsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skogstadlia Nr 8	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.05.1994	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	667,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5530/46/513	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5530/46/513	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	15.07.2009	Berørt	5530/46/383	0,0
		15.07.2009	Berørt	5530/46/386	0,0
			Berørt	5530/46/483	0,0
			Berørt	5530/46/510	0,0
			Berørt	5530/46/512	0,0
			Berørt	5530/46/513	0,0
			Berørt	5530/46/514	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.05.1994	Avgiver	5530/46/383	-669,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5530/46/513	669,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skogstadlia 8	Bolig	195,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.06.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	195,0	Igangset.till.:	04.09.1995
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	195,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	22.02.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19640760			Antall etasjer:	3

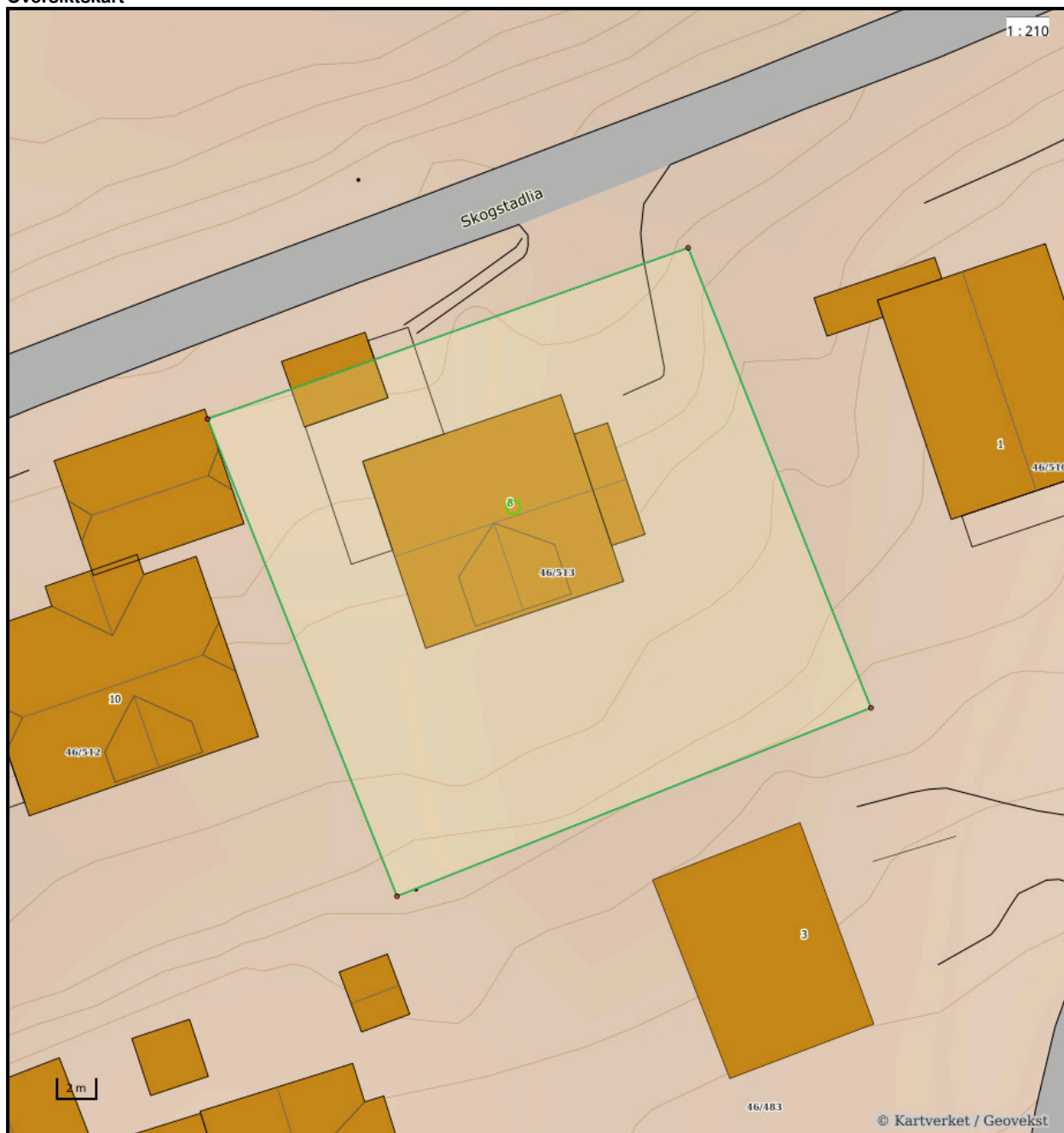
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			80,0		80,0				
H01	1		85,0		85,0				
L01			30,0		30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

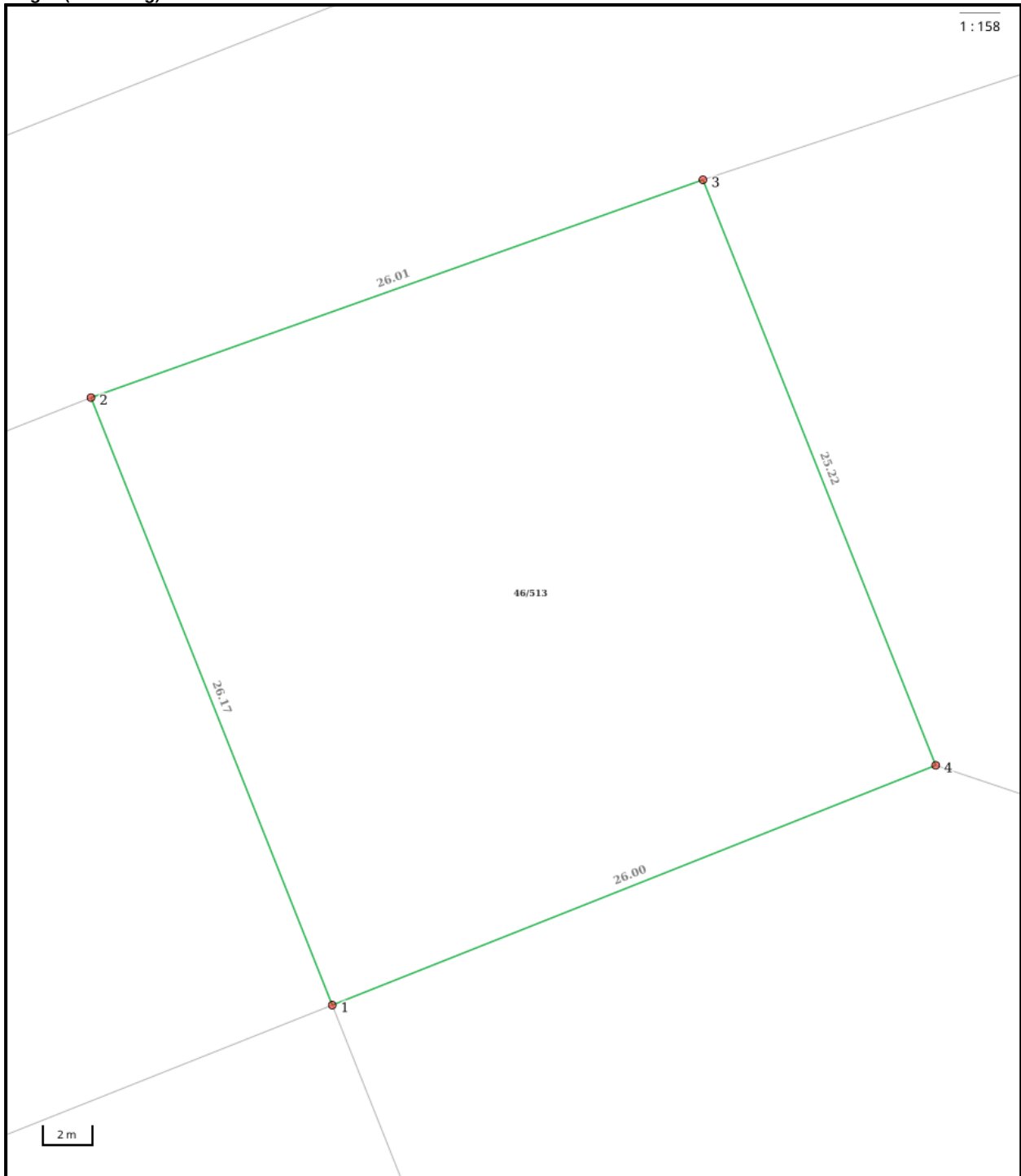
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 667,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

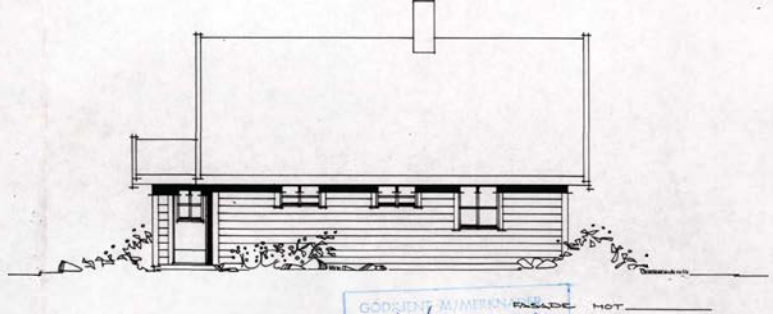
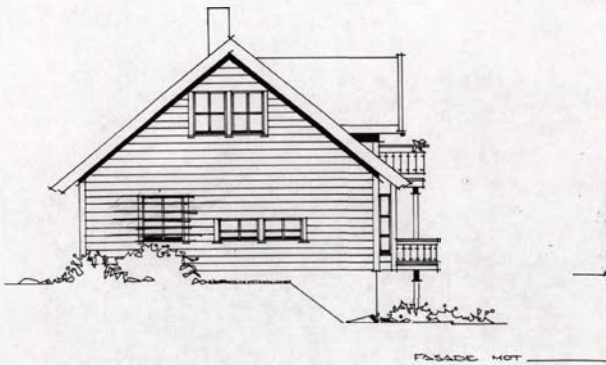
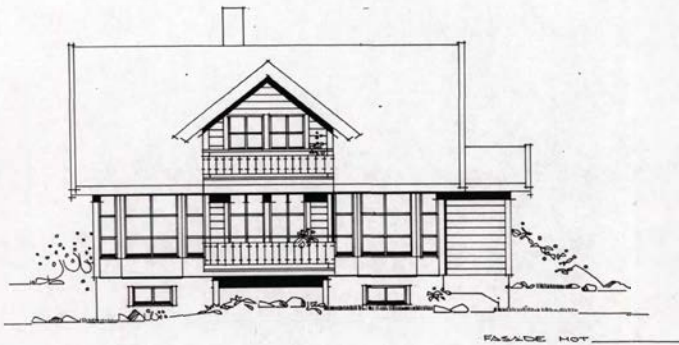
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 683 663,17	620 245,06	26,17m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Kors
2	7 683 687,49	620 235,40	26,01m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 683 696,21	620 259,90	25,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 683 672,77	620 269,22	26,00m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Kors

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

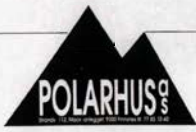
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

LENYR, KUNNENE
 TEGNINGSTAT
 35 JUN 19 12 37

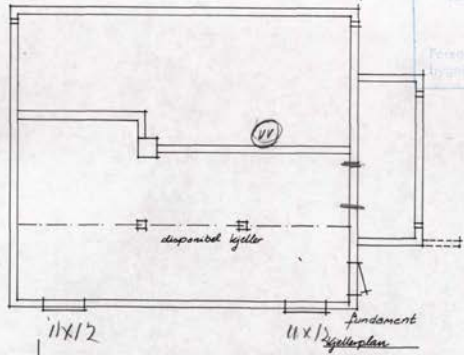
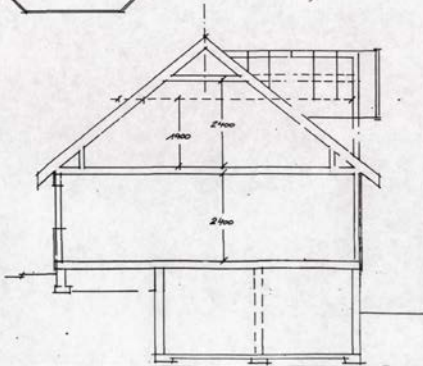
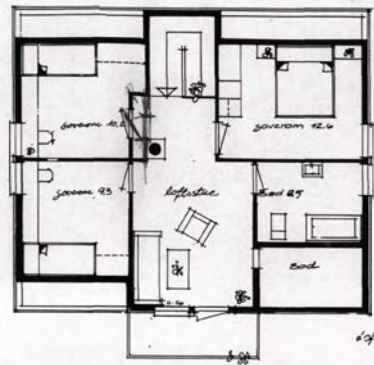
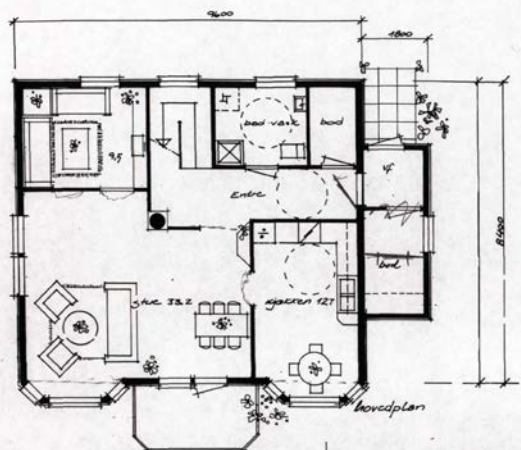


GODKJENT AV MÅLEREN
 SAK 207/95 2.6.95
 LENYR, KUNNENE
 J. Pedersen
 Forenklet hus med liten
 bygningstet og kjøkken.



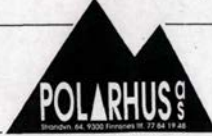
BYGGKONTORET	REV. 15.6.95
PLANLEDER	M. 1100
	JANSEN

LEHRER KOLLEGIET
 TERNINGSTADT
 95 JUN 19 - 0 07



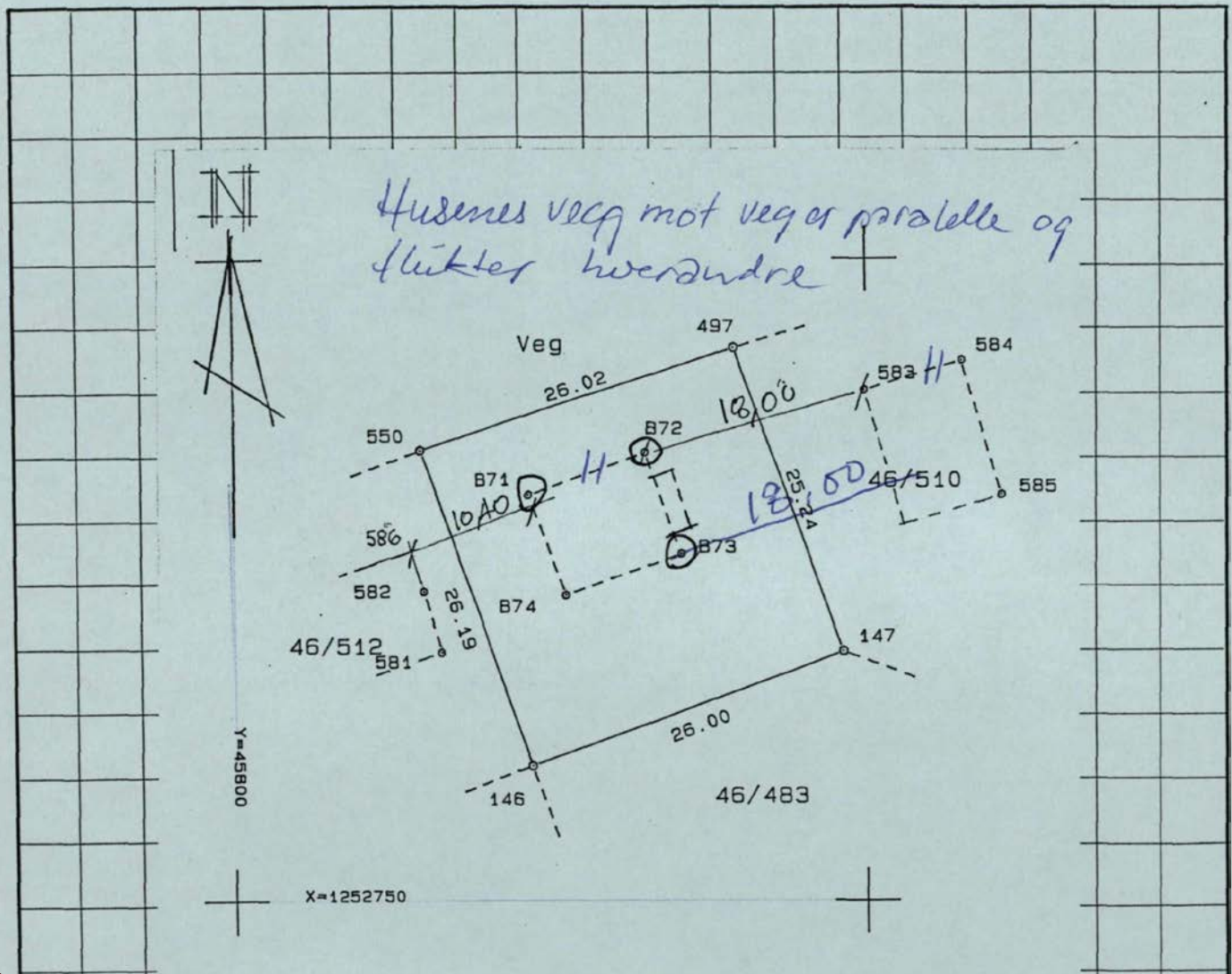
207/AS 2695
 J. Pedersen
 Forfatter af tegningerne til den byggeskisse, som er afleveret.

byggeri: Dyng, Danton, Høllomise	plans og snitte	M 1:100
BA = 100		15.2.95 jens vjg
		Bl. 17.3.95
		Bl. 16.4.95 jens vjg
		Bl. 15.6.95



SITUASJONSSKISSE

Eiendommen: Skogstøllia nr. 8 g.nr. 46 b.nr. 513
Adresse: Skogstøllia nr. 8 Mellomlia boligomr.
Eier: Björg Bentsen



Jnr. 2909/95 Aek. 42

Trykt på selvklørende papir

Kommune
Lenvik

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

Anmelder (navn, adresse)
**Polarhus A/S
Strandvn. 112
9300 FINNSNES**

Byggherre (navn, adresse)
**Bjørg Bentsen
Mellomlia
9300 FINNSNES**

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mellomlia, 9300 Finnsnes	46	513		

Spesifikasjon				
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
10.05.95	Nybygg	Bolig		
Behandling/vedtak	Lenvik bygningsråd		Vedtaks dato	Saksnr.
			02.06.95	207/95

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

hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdiggjøst må begjæres når nedenstående arbeid er utført

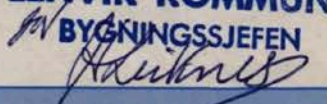
- Håndlist på vegg i trapp mangler
- Gulvbelegg på bad/vask festes til dørterskel
- Takstige mangler
- Taknedløp kobles til drens
- Utvendig trapp/platt mangler.

Merknader

Disp. kjeller:

- Gulv ikke støpt
- Søylor under drager må fundamenteres på stabilt fundament
- Dør- og vindussmyg pusses.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato) **- snarest**

Underskrift		Stempel/underskrift
Sted	Finnsnes	
Dato	26.02.96	LENVIK KOMMUNE for BYGNINGSSJEFEN 

Kopi sendt til	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	Navn: Jan-Ivar Rokstad c/0 Polarhus A/S, Strandvn. 112, Finnsnes Adresse:
<input type="checkbox"/> andre	Navn: _____ Adresse: _____
	Navn: _____ Adresse: _____
	Navn: _____ Adresse: _____

Postmottak Lenvik Kommune

Fra: Roy-Helge Nesshaug
Sendt: onsdag 23. mai 2018 13.02
Til: oddmund@elektrokontakt.com
Kopi: Postmottak Lenvik Kommune
Emne: Bod / anneks - gnr. 46, bnr. 513.
Vedlegg: 46-513.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei.

Etter en hyggelig samtale på telefonen nå med Bjørg Bentsen, der hun (dem) ønsker å sette opp en bod / anneks (Grimstadbod) på 12 kvadratmeter, er vi kommet frem til følgende:

Denne er ikke søknadspliktig etter PBL da den er en frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50 kvadratmeter med avstand minimum 1,0 m fra nabogrensen(e), men forutsetter at:

- Maksimal mønehøyde er 4,0 meter og gesimshøyde er 3,0 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Bygningen må være i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller.
- Bygningen brukes som for eksempel garasje, uthus, verksted, hobbybod, skrivestue, veksthus eller dukkestue.
- Bygningen kan ikke inneholde beboelsesrom som kjøkken, stue, soverom eller våtrom eller brukes til overnatting.
- Vegloven har bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisiktsoner og avstand til veimidte, som må følges.
- Bygningen må heller ikke plasseres over vann- og avløpsledninger.
- Eventuell nødvendig samtykke fra berørt myndighet må være innhentet før byggearbeid kan startes, f.eks. samtykke fra Arbeidstilsynet

Tiltakshaver skal informere kommunen skriftlig om bygningens plassering når den er ferdigstilt, slik at plasseringen kan føres inn i kommunens kartgrunnlag (matrikkelføring)

For øvrig henvises det til denne link: <https://www.lenvik.kommune.no/plan-og-teknisk/Eiendom/byggesak/ikke-soknadspliktig-tiltak/>

Vedlagt ligger kart som kan brukes ved inntegning av det ferdige tiltaket.

Det opprettes en sak på denne i postmottak der innkommet brev om plassering legges når det kommer inn.

Vennligst Hilsen..



Roy-Helge Nesshaug | Bygge- og delingssaksbehandler

Plan- og tekniske tjenester

Tlf. 77 87 10 00 / Mobil 469 09 761

www.lenvik.kommune.no



Har du forresten ordnet med digital postkasse?

Se litt på [denne](#).

Send gjerne byggesøknaden elektronisk

til postmottak@lenvik.kommune.no

Tenk miljø – ikke skriv ut denne om det ikke er absolutt nødvendig



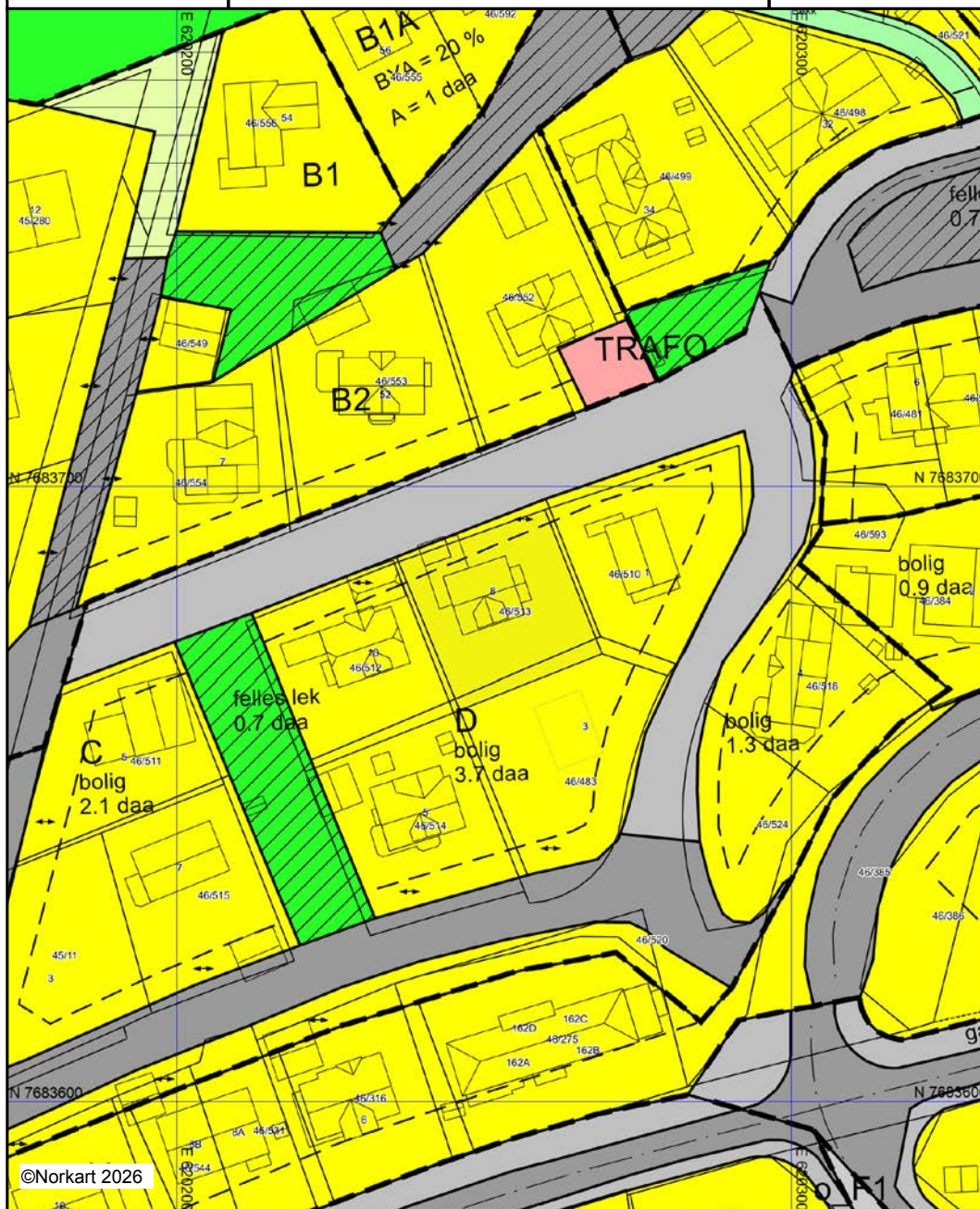
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/513
Adresse: Skogstadlia 8
Dato: 15.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjeri boligområder



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gangveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .


-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


-  Kjøreveg
-  Fortau


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	513	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogstadlia 8, 9300 FINNSNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
-----------	--------

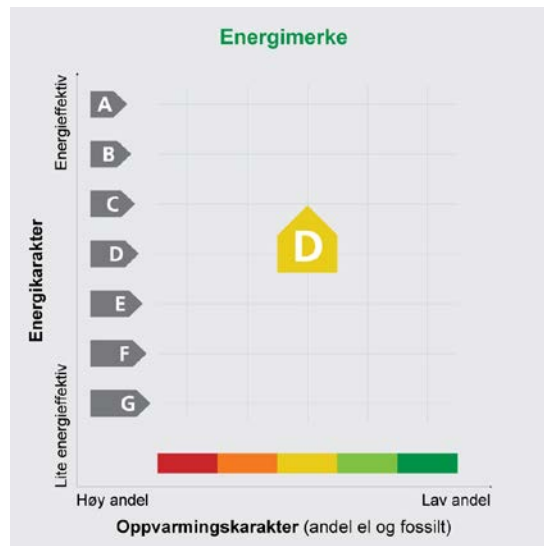
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	230
Navn	Reguleringsendring tomteinndeling og lekeplass i felt C, D og F i reg. plan Mellomlia
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/6766/PID_120_Bestemmelser_19850221.pdf
Delarealer	Delareal 668 m ² Formål Boliger Feltnavn D

Adresse	Skogstadlia 8
Postnr	9300
Sted	Finnsnes
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	46
Bnr.	513
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1291331
Dato	27.07.2021



Innmeldt av Thomas Konradsen

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Skogstadlia 8 - Nabolaget Sandvika/Skogen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mellomlia Linje 110, 120, 300, 301, 307	4 min 0.3 km
Bardufoss lufthavn	40 min

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	4 min 2.3 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	4 min 2.2 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	6 min 2.9 km

«Fantastiske solforhold og utsikt i umiddelbar nærhet til natur, samt gode oppvekstvilkår for barn med kort vei til skole og barnehage. Ingen gjennomgangstrafikk.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

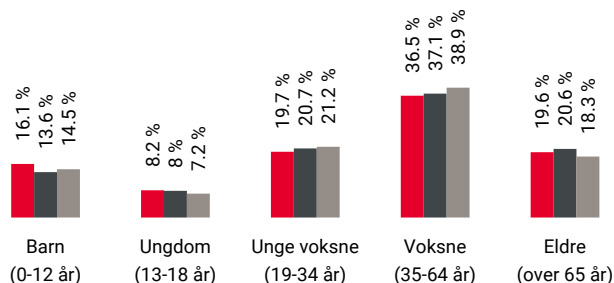
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika/Skogen	1 510	648
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollstua barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Skogen barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.2 km
Blomli barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Olderhamna	21 min
Kiwi Finnsnes PostNord	5 min 2.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



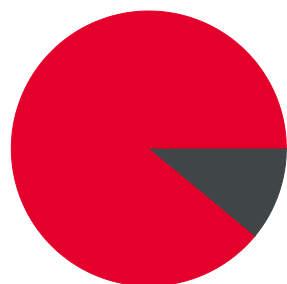
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Finnsnes barne- og ungdomsskole	20 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
	Midt-Tromshallen	5 min	
	Aktivitetshall	2.9 km	
	Feel24 Finnsnes	6 min	
	Family Sports Club Finnsnes	8 min	

Boligmasse



89% enebolig
11% annet

«Nabolaget vårt er rolig, sentralt men samtidig nært naturen»

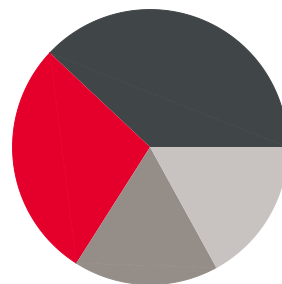
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Kvistad Senter	5 min	
	Apotek 1 Finnsnes	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

Sandvika/Skogen
 Finnsnes
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogstadlia 8
9300 FINNSNES

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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre