



**aktiv.**

Myrveien 8, 9303 SILSAND

**Lys og praktisk leilighet med to  
soverom på Silsand - barnevennlig  
boligfelt med gangavstand til  
barnehager og skole.**



Advokat MNA

## Kristina Aastrøm

**Mobil** 915 34 351

**E-post** kristina.aastrom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 463 000,-  
**Selger:** Daniel Svendsen  
Silje Martinsen Svendsen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 69/69 kvm  
**Tomtstr.:** 1486 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 141  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1901250182

# Lys og praktisk leilighet med to soverom på Silsand - barnevennlig boligfelt med

Praktisk leilighet med alt på en flate og god planløsning. Boligen ligger i et veletablert boligfelt i Silsand Mellom med gangavstand til blant annet barnehager, barneskole og matbutikk. Leiligheten har delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, inne på kjøkkenet er det plass til spisegruppe og fra stuen er det utgang til overbygd uteplass. De innvendige overflatene er oppgradert de siste årene, og fremstår idag som lyse og tidsriktige. Leiligheten inneholder to soverom av god størrelse, samt disponibelt rom benyttet som soverom. Området har lite gjennomgangstrafikk og oppleves som rolig og barnevennlig med gode kollektivforbindelser. Ikke langt unna ligger Silsandmarka med opplyst løype og tråkket skispor på vinterstid. Knappt 4 kilometer til Finnsnes sentrum.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 26 |
| Egenerklæring .....     | 57 |
| Budskjema .....         | 81 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA totalt: 69 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og rom benyttet som soverom(ikke omsøkt).

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1486 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og er felles for sameiet.

### Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde sentralt på Silsand. Fra boligen er det gangavstand til barnehager, barneskole og matbutikk via gangfelt og boligfelt, samt kort vei til idrettsanlegg. Lite gjennomgangstrafikk og området oppleves som rolig og barnevennlig med gode kollektivforbindelser. Ikke langt unna ligger Silsandmarka med opplyst løype og tråkket skispor på vinterstid. Knappt 4 kilometer til Finnsnes sentrum.

### Adkomst

Felles adkomst fra offentlig vei.

## Bygningssakkyndig

Bratakst

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Ukjent grunnmur på ukjent byggegrunn. Etasjeskille av betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonstett undertak. Takteking av betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast og metall. Malte trevinduer med to-lags glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse med adkomst fra stuen med impregneret trevirke til bærende konstruksjon og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler. Innvendige dører av malte fyllingsdører. Elementpipe og sotluke uten tilkoblet ildsted.

TG2

Utvendig > Takteking

Det er avvik: Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er avvik: Ved inspeksjon av takrenner har jeg påvist tegn til punktvis leggasje, knekte takrennekroker og frostspreng i nedløps rør som fører til lekkasjer. Et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Avvikene gir økt vannpåkjenning mot fasader, grunnmur og drenering.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Det er ikke montert musebånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen. Kledningen er avsluttet nært terrenget. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene er det funnet tegn til råteskader i fasaden. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er synlige skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene oppstår det ofte råteskader og svekkelser på fasadene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik: Ved inspeksjon av kaldloftet er det påvist begrenset ventilering. Det er også påvist punktering av dampsperran/plastfolien fra kaldloftet, noe som kan redusere dampsperrans funksjon og øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Dampsperrans funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i takkonstruksjonen, og punktering kan derfor medføre økt risiko for fuktskader. Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre er utette, og det er en rift i undertaket. Dette gir økt risiko for vanninntrenging til takkonstruksjonen. Det er tegn til at det tidvis har vært

høyt fuktnivå på kaldloftet. Fuktmålinger ble utført stedvis i sperrene ved pipe, i fuktskjolder og ved loftsluken, og viste 16,9 vektprosent, som ligger i grenseland for hva som kan være skadelig fuktnivå. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er ikke foretatt fullstendig kontroll av alle sperrer, kun stedvise målinger ved pipe, i fuktskjolder og ved loftsluken. Luftingen til avløpssystemet er avsluttet på kaldloftet med vakuumventil, noe som kan gi økt fuktnivå. Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist at sperren ved pipen er modifisert for å få plass til pipeelementene.

#### Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Ved inspeksjon av vinduene er det påvist værslitasje og harde pakninger. Omrammingen går helt ned til beslaget, noe som vil redusere levetiden til materialet.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik: Ved inspeksjon av terrassen ble det observert at den er fundamentert direkte på terrenget med tresøyler. Dette øker risiko for at konstruksjonen blir påvirket av ytre forhold som tele og svikt i grunnen.

#### Innvendig > Radon

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

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene.

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene. Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er avvik: Det er påvist bulk i varmtvannsberederen.

#### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist stedvise riss i murpussen.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

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

### TG3

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik: Det er avvik ved pipen som gjør at denne ikke kan tas i bruk uten at tiltak iverksettes. Dette gjelder både avstand til brennbart materiale fra sotluken, bunnen i pipeløpet er feil samt at det ikke er montert takstige.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har krussikringer.

#### Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

Røykvarsler og håndslukker.

#### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg under flisene, mens veggene har baderomsplater. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning over tid. Veggene er folierte, noe som gjør det umulig å vurdere tilstanden på baderomsplatene. Det er tegn til at baderomsplatene ikke er forseglet i nedkant, samt at det er elektrikerboks bak dusjkabinettet.

Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemmt under klemringen. Sluket er av eldre type, noe som kan medføre utfordringer ved renovering, da det kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Flisfugene har slitasje. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflooming av vann til tilstøtende rom. Avløpet til badekaret er klemmt flat ved slukristen. Rommet er ventilert med mekanisk vifte. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

#### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Ved inspeksjon av kjøkkeninnredningen er det stedvis påvist fuktsvellinger, blant annet i bunnplaten under vasken samt på enkelte fronter. Det mangler kantlist på benkeplaten, og det er hull etter tidligere håndtak på en front. Det er benyttet listverk som



foringer. Det er også påvist drypplekkasje fra avløpet til vasken.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Det er utført arbeid på bad/våtrom. Arbeidet er gjort på egeninnsats/dugnad av faglært, men det foreligger ingen garanti eller kvittering på arbeidet.
- Har vært lekkasje på pipehatt hvor vann kom inn til nabo, dette er tettet.
- Kontakter ble byttet ut på egeninnsats i forbindelse med nye veggplater.
- El-kontroll for to år siden, feil som ble oppdaget da ble utbedret av elektriker.

### **Innhold**

Leiligheten har alt på en flate og inneholder gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og rom benyttet som soverom.

### **Standard**

Praktisk leilighet med alt på en flate, bygget er bygd i 1989 men de siste tre årene er det gjort oppgraderinger. Blant annet er innvendige overflater malt, det er byttet gulv på alle tre soverom, innvendig tak byttet samt luke opp til mørkeloft. Det er også ny baderomsinnredning og dusjkabinett, samt folie på vegger på bad. Leiligheten inneholder blant annet to soverom av god størrelse, rom benyttet som soverom, romslig stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til overbygd uteplass med utsikt og solgang. God plass til ønsket møblering i stuen, inne på kjøkkenet er det plass til spisegruppe. Overbygd inngangsparti som skjermer noe for vær og vind.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til frittstående hvitevarer. Ventilator med avtrekk ut. Badet har folierte baderomsplater på veggene, på gulvet er det flis og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Klargjort for fibertilkobling.

### **Parkering**

Parkering på felles tomt for sameiet.

### **Radonmåling**

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

### **Diverse**

Sameiet er ikke et aktivt sameie, dvs. at det ikke praktiseres felleskostnader og felles brøyting eller foreligger vedtekter.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i



forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

### Energimerke

F

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

### Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 59.750,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 11.900,-.

### Kommunale avgifter

Kr 15 987 for år 2024

### Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 512 878 for år 2023

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 051 510 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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 59, bruksnummer 141, seksjonsnummer 3 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:

5530/59/141/3:

12.09.1989 - Dokumentnr: 5687 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 70/465

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 197600 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:59 Bnr:141 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 848084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:59 Bnr:141 Snr:3

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Megler har mottatt godkjente byggetegninger på boligen datert 01.06.1989, disse stemmer ikke med dagens bruk. Lettvegg mellom gang og stue er fjernet. Rom benevnt som matbod/klær er gjort om og brukt som soverom. Dette er ikke byggemeldt eller omsøkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Megler har mottatt ferdigattest på opprinnelig del av boligen datert 24.10.1989.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.10.1989.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Felles adkomst fra offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**

Området er avsatt til boligbebyggelse, og er regulert i reguleringsplanen for Silsand Mellom hvor det er avsatt 8m<sup>2</sup> til kjørevei og 1 477m<sup>2</sup> til boliger.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Meglers vederlag**

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

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479  
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

**Salgsoppgavedato**

06.02.2026



















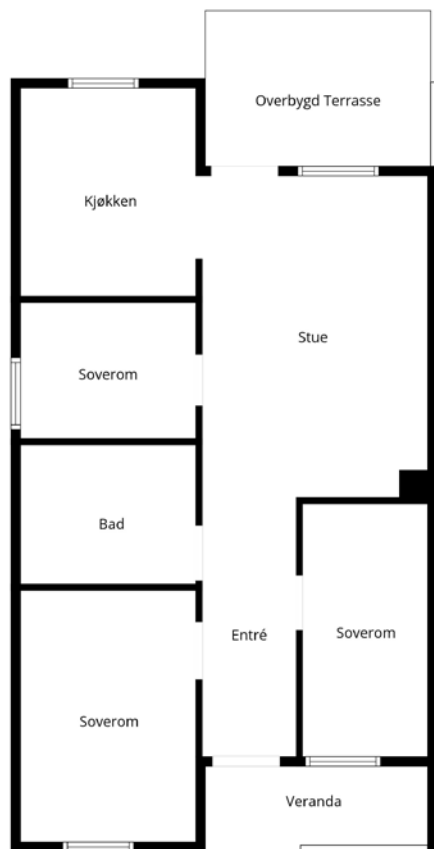












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Myrveien 8, 9303 SILSAND

 SENJA kommune

 gnr. 59, bnr. 141, snr. 3

**Markedsverdi**

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 20060-2007

Referansenummer: BS3155

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

*Tom Christer Solli*

Tom Christer Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[tom@bratakst.no](mailto:tom@bratakst.no)  
414 96 947

Medansvarlig

*Anders Killie Solli*

Anders Killie Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[anders@bratakst.no](mailto:anders@bratakst.no)  
930 50 271



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

## Rekkehus - Byggeår: 1989

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av plast og metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonstett undertak. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulvet er av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og sotluke. Popen er ikke i bruk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har folierte baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet. ukjent alder. Det elektriske anlegget har krussikringer. Røykvarsler og håndslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har ukjent grunnmur.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 69 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 69 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 500 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

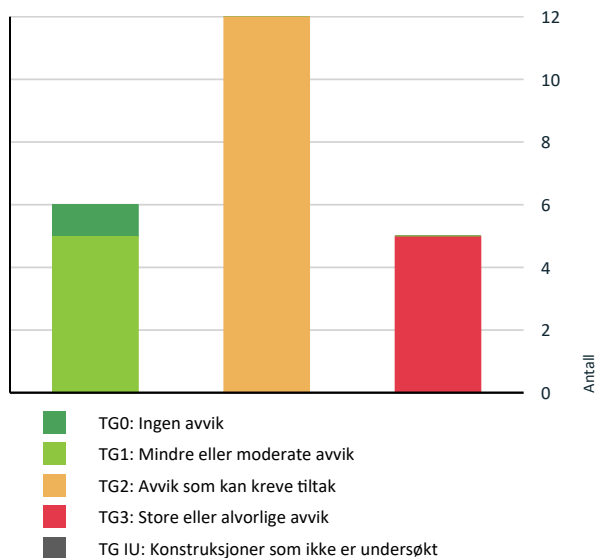
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegninger med det er avvik fra disse, lettveggen mellom stuen og gangen er fjernet samt at rommet "mat og klær" er omgjort til et soverom/bod. Vi benevner det som soverom iht dagens bruk selv om rommet ikke tilfredsstiller arealkravene til rom for varig opphold (soverom) på oppføringstidspunktet.



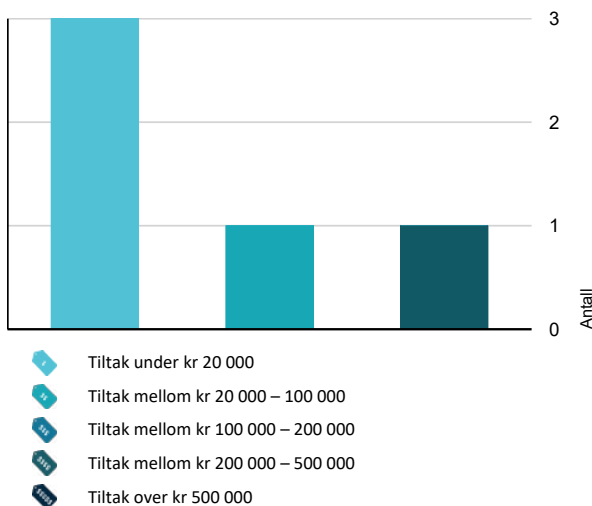
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med takseringen er salg av eiendom.

Oppdragsgiver er hjemmelshaver Daniel Svendsen.

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

### Takseringsmetode

Verdien skal fastsettes ved bruk av sammenligningsmetode.

### Habilitet

Oppdraget er utført av Tom Christer Solli.

Tom Christer Solli er utdannet byggmester og takstingeniør og er under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.

Det er ikke tidligere utført oppdrag for eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent.

Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk Taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

### Forutsetninger og begrensninger

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

Værforhold: oppholdsvar

Temperatur: 1 °C

Lysforhold: normale

Boligen var umøblert

Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen

### Dokumentasjon og kilder

Følgende dokumentasjon ble benyttet:

- Matrikkelrapport
  - Kommuneplankart
  - Reguleringsplankart og forslag
  - Ledningskart (VA)
  - Planstatus fra Senja kommune
  - Vann- og avløpsdata
  - Vegstatuskart
  - Eiendomskart og grunnkart
  - Kommunale gebyrer
  - Tegninger (seksjoner og nybygg)
  - Ferdigattest
  - Samtaler med hjemmelshaver
- Egenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt.

### Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapporten er gyldig i 12 måneder.

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

### Spesifikke risikoer eller spesielle forhold

Det tas spesifikt forbehold om §2-2. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Forbeholdene gjelder konstruksjonene bak folierte baderomsplater. Våtrom vurderes som en risikokonstruksjon.

Det tas spesifikt forbehold om §2-9. Det må gjøres ytterligere

# Sammendrag av boligens tilstand

undersøkelser. Forholdene ble ikke vurdert grunnet snødekket tak og manglende takstige. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon.

## Viktig informasjon

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

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er avvik ved pipen som gjør at denne ikke kan tas i bruk uten at tiltak iverksettes. Dette gjelder både avstand til brennbart materiale fra sotluken, bunnen i pipeløpet er feil samt at det ikke er montert takstige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har krussikringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



##### Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Røykvarsler og håndslukker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



##### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg under flisene, mens veggene har baderomsplater. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning over tid. Veggene er folierte, noe som gjør det umulig å vurdere tilstanden på baderomsplatene. Det er tegn til at baderomsplatene ikke er forseglest i nedkant, samt at det er elektrikerboks bak dusjkabinettet.

Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemringen. Sluket er av eldre type, noe som kan medføre utfordringer ved renovering, da det kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Flisfugene har slitasje. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflomming av vann til tilstøtende rom. Avløpet til badekaret er klemt flat ved slukristen. Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



##### Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkeninnredningen er det stedvis påvist fuktsvellinger, blant annet i bunnplaten under vasken samt på enkelte fronter. Det mangler kantlist på benkeplaten, og det er hull etter tidligere håndtak på en front. Det er benyttet listverk som foringer.

Det er også påvist drypplekkasje fra avløpet til vasken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Ved inspeksjon av takrenner har jeg påvist tegn til punktvis leggasje, knekte takrennekroker og frostspreng i nedløps rør som fører til lekkasjer. Et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Avvikene gir økt vannpåkjenning mot fasader, grunnmur og drenering.

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen er avsluttet nært terrenget.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene er det funnet tegn til råteskader i fasaden. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er synlige skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene oppstår det ofte råteskader og svekkelser på fasadene.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kaldloftet er det påvist begrenset ventilering.

Det er også påvist punktering av dampsperrer/plastfolien fra kaldloftet, noe som kan redusere dampsperrers funksjon og øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Dampsperrers funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i takkonstruksjonen, og punkteringer kan derfor medføre økt risiko for fuktskader.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre er utette, og det er en rift i undertaket. Dette gir økt risiko for vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Det er tegn til at det tidvis har vært høyt fuktnivå på kaldloftet. Fuktmålinger ble utført stedvis i sperrene ved pipe, i fuktskjolder og ved loftsluken, og viste 16,9 vektprosent, som ligger i grenseland for hva som kan være skadelig fuktnivå. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er ikke foretatt fullstendig kontroll av alle sperrer, kun stedvis målinger ved pipe, i fuktskjolder og ved loftsluken.

Luftingen til avløpssystemet er avsluttet på kaldloftet med vakuumventil, noe som kan gi økt fuktnivå.

Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist at sperren ved pipen er modifisert for å få plass til pipeelementene.

## ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene er det påvist værsitasje og harde pakninger. Omrammingen går helt ned til beslaget, noe som vil redusere levetiden til materialet.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av terrassen ble det observert at den er fundamentert direkte på terrenget med tresøyler. Dette øker risiko for at konstruksjonen blir påvirket av ytter forhold som tele og svikt i grunnen.

## ! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft.

Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist bulk i varmtvannsberederen.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist stedvis riss i murepussen.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av eldre taktekking er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.



Taktekkingen er snødekt på befaringsdagen.

### **Nedløp og beslag**

Takrenner og nedløp av plast og metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av takrenner har jeg påvist tegn til punktvis leggasje, knekte takrennekroker og frostspreng i nedløps rør som fører til lekkasjer. Et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Avvikene gir økt vannpåkjenning mot fasader, grunnmur og drenering.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres et system for å lede takvann bort fra grunnmur og drenering, for å redusere risikoen for fukt- og vanninntrenging i konstruksjonen.

Punktvis lekkasjer, knekte takrennekroker og frostsprengte nedløpsrør bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og sikre korrekt bortledning av vann.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt vannpåkjenning mot fasader, grunnmur og drenering, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.



Nedløp som er avsluttet ved grunnmuren.



Tegn til punktvis lekkasje.



Eksempel på bulker i takrennenedløpet.



Knekte takrennekroker.

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Når musebånd mangler bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen er avsluttet nært terrenget.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene er det funnet tegn til råteskader i fasaden. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er synlige skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene oppstår det ofte råteskader og svekkelser på fasadene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd for å hindre at mus og gnagere får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.

Råteskadde deler av fasaden bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjon.

Kledningen bør avsluttes med tilstrekkelig avstand til terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og ytterligere råteskader. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for omfattende skader og kostbare reparasjoner.

# Tilstandsrapport



Råteskade.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonstett undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av kaldloftet er det påvist begrenset ventilering.

Det er også påvist punktering av dampsperran/plastfolien fra kaldloftet, noe som kan redusere dampsperrans funksjon og øke risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen. Dampsperrans funksjon er å hindre fuktig inneluft fra å trenge inn i takkonstruksjonen, og punkteringer kan derfor medføre økt risiko for fuktskader.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre er utette, og det er en rift i undertaket. Dette gir økt risiko for vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Det er tegn til at det tidvis har vært høyt fuktnivå på kaldloftet. Fuktmålinger ble utført stedvis i sperrene ved pipe, i fuktskjolder og ved loftsluken, og viste 16,9 vektprosent, som ligger i grenseland for hva som kan være skadelig fuktnivå. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er ikke foretatt fullstendig kontroll av alle sperrer, kun stedvise målinger ved pipe, i fuktskjolder og ved loftsluken.

Luftingen til avløpssystemet er avsluttet på kaldloftet med vakuumventil, noe som kan gi økt fuktnivå.

Ved inspeksjon av takkonstruksjonen er det påvist at sperren ved pipen er modifisert for å få plass til pipeelementene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer, må de tiltenkte løsningene prosjekteres for å unngå nye skader som følge av endringene.

Punktering i dampsperran og utettheter rundt gjennomføringer i undertaket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Ventileringen på kaldloftet bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for kondens, sopp- og råteskader.

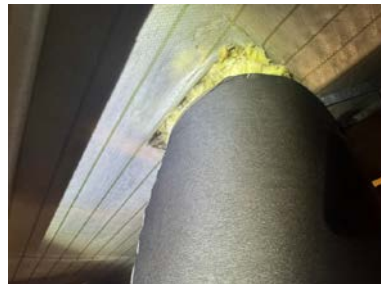
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av hele takkonstruksjonen for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt vurdere tiltak for å utbedre modifisering av sperren ved pipen.

Luftingen til avløpssystemet bør føres ut over tak for å redusere risikoen for økt fuktnivå på kaldloftet.

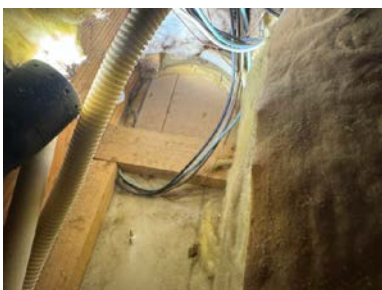
# Tilstandsrapport



Sperre som er modifisert for å få plass til pipen.



Eksempel på utett gjennomføring i undertaket.



Punktering av dampspærren/plastfolien.



Eksempel på begrenset ventilering og tegn til begrenset ventilering.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av vinduene er det påvist værslitasje og harde pakninger. Omrammingen går helt ned til beslaget, noe som vil redusere levetiden til materialet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av harde pakninger og utbedring av værslitasje. Omrammingen bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig lufting mellom beslag og omramming for å hindre fuktopptrekk og forlenget levetid på materialene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på vinduene.



Eksempel på værslitt vindu.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av terrassen ble det observert at den er fundamentert direkte på terrenget med tresøyler. Dette øker risiko for at konstruksjonen blir påvirket av ytter forhold som tele og svikt i grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fundamenteringen for å avklare om dagens løsning gir tilstrekkelig stabilitet og beskyttelse mot fukt og råte.

Mangelfull fundamentering kan føre til skjevheter, redusert levetid og økt risiko for tele- og fuktskader i konstruksjonen.



Fundamenteringen.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.



Stuen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er av betong.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

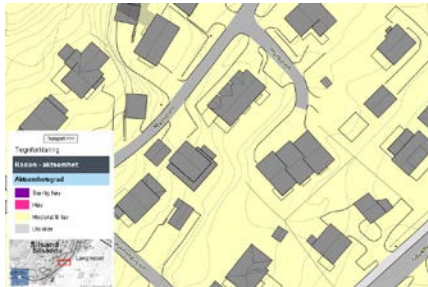


# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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



Radon aktsomhetsgrad.

## Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke. Pipen er ikke i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik ved pipen som gjør at denne ikke kan tas i bruk uten at tiltak iverksettes. Dette gjelder både avstand til brennbart materiale fra sotluken, bunnen i pipeløpet er feil samt at det ikke er montert takstige.

### Konsekvens/tiltak

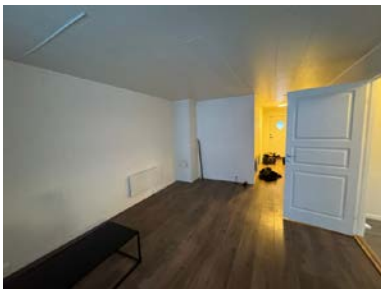
- Tiltak:

Følgende tiltak må gjennomføres før pipen tas i bruk:

Avstanden til brennbart materiale ved sotluken må økes, bunn i sotluken må støpes, ildfast plate må legges på gulvet, og takstige må monteres opp til pipen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for brannfare og personskafe ved bruk av pipen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Pipe.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## Generell

Badet har folierte baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på gulvet består av vinylbelegg under flisene, mens veggene har baderomsplater. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet for denne typen bruk, men det er klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning over tid. Veggene er folierte, noe som gjør det umulig å vurdere tilstanden på baderomsplatene. Det er tegn til at baderomsplatene ikke er forseglet i nedkant, samt at det er elektrikerboks bak dusjkabinettet.

Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemmt under klemringen. Sluket er av eldre type, noe som kan medføre utfordringer ved renovering, da det kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Flisfugene har slitasje. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet, noe som øker risikoen for utflomming av vann til tilstøtende rom. Avløpet til badekaret er klemmt flat ved slukristen. Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert utskifting og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran, samt vurdering av slukets egnethet og eventuell utskifting.

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

Manglende tetthet og utilstrekkelig fall på gulvet medfører økt risiko for vannskader, fukt, sopp og råte i tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinettet må ikke fjernes før nødvendige utbedringer er utført, da dette er avgjørende for å hindre fuktskader i dagens situasjon.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Helhetlig prosjektering anbefales for å sikre at våtrommet oppfyller dagens krav og for å redusere risikoen for fremtidige skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Badet.



Sluken.



Elektrikerboks i våtsonen.



Slitte flisfuger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2025

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



Fuktmåling.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Eieren opplyser om at det er kjøpt i brukt kjøkkeninnredning som er montert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkeninnredningen er det stedvis påvist fuktsvellinger, blant annet i bunnplaten under vasken samt på enkelte fronter. Det mangler kantlist på benkeplaten, og det er hull etter tidligere håndtak på en front. Det er benyttet listverk som foringer. Det er også påvist drypplekkasje fra avløpet til vasken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av fuktskadede deler og montering av manglende kantlist for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og råte.

Hull etter tidligere håndtak bør tettes for å opprettholde funksjon og estetikk.

Drypplekkasje fra avløpet må utbedres snarest for å unngå ytterligere fuktskader og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet er satt til utbedring av drypping fra avløpsrør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

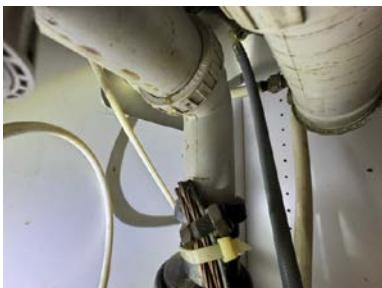
# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Eksempel på hvor det ikke er montert kantlist.



Drypping fra avløpsrør under vasken.



Fuktsvelling i bunnplaten i benkeskap.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere vannrør også.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

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

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft.

Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Luftledningen for avløpssystemet må føres til det fri over øverste installasjon for å sikre korrekt funksjon av vannlåser og hindre inntrenging av avløpsgasser i bygningen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere avløpsrør også.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for luktproblemer, feiltrykk i avløpssystemet og potensiell skade på sanitærutstyr.



Vakuumventil på loftet.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Eier opplyser om at det tidligere har vært montert sentral avtrekksviften med avtrekk fra bad og kjøkken, denne er koblet fra.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er påvist bulk i varmtvannsberederen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse av bulken for å avklare om det er risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert levetid på berederen og økt fare for vannskader.



Bulk i berederen

## TG 3 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget har krussikringer.

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)?

Ja

## Spørsmål til eier

2. 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 ikke samsvarserklæring på utbedring av avvik etter el-tilsynsrapporten.

## Inntak og sikringsskap

3. 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 ufaglært arbeid av eieren på det elektriske anlegget samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

## Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

## Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskapet.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja Håndslukkeren er eldre en ti år.**

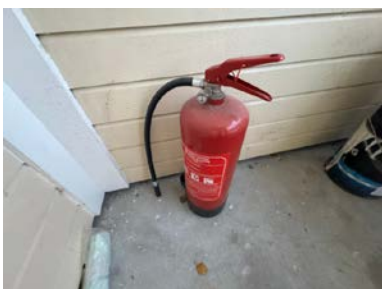
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eldre håndslukker.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ukjent grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist stedvise riss i murpussen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i murpussen bør utbedres for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til forverring av skadene og redusert levetid for grunnmuren.



Eksempel på sprekk i murpussen.

### Terrengforhold

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningsmassen. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.



Terrenget er relativt flatt.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* 3 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Gang

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 850 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 500 000

## Konklusjon markedsverdi

2 500 000

## 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      | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Harald Silsands vei 29 ,9303 SILSAND<br>70 m <sup>2</sup> 1989 2 sov | 23-10-2025 | 3 350 000 | 3 400 000 |           | 3 400 000 | 45 333              |
| 2 Harald Silsands vei 23 ,9303 SILSAND<br>68 m <sup>2</sup> 1989 2 sov | 25-10-2022 | 2 900 000 | 2 825 000 |           | 2 825 000 | 41 544              |
| 3 Myrveien 10 ,9303 SILSAND<br>62 m <sup>2</sup> 1989 2 sov            | 27-02-2025 | 1 890 000 | 1 890 000 |           | 1 890 000 | 29 077              |

## Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                |     |        |
|--------------------------------|-----|--------|
| Kommunale avgifter og gebyrer. | Kr. | 16 141 |
|--------------------------------|-----|--------|

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>16 000</b> |
|----------------------------------------|------------|---------------|

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

|                                                  |     |           |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 100 000 |
|--------------------------------------------------|-----|-----------|

|                                                                                                            |     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 850 000 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|

|                                     |            |                  |
|-------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 250 000</b> |
|-------------------------------------|------------|------------------|

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 250 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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. | 600 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 850 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

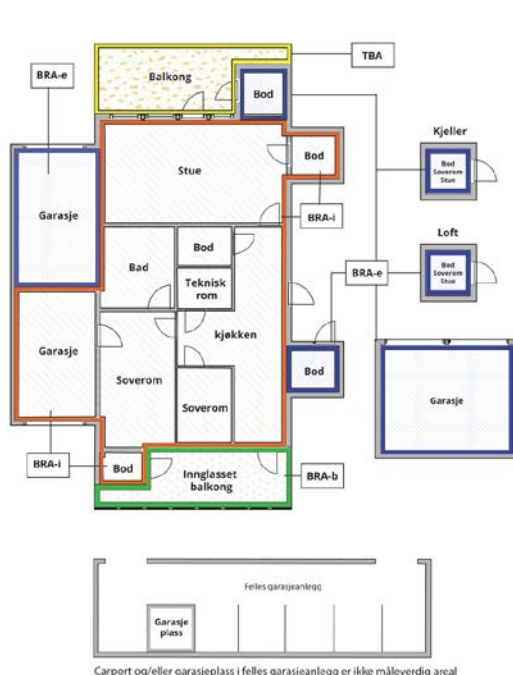
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 69                            |                             |                            | 69  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>69</b>                     |                             |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>69</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Soverom, soverom 2, soverom/bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken, gang |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetegninger med det er avvik fra disse, lettveggen mellom stuen og gangen er fjernet samt at rommet "mat og klær" er omgjort til et soverom/bod. Vi benevner det som soverom ihht dagens bruk selv om rommet ikke tilfredsstiller arealkravene til rom for varig opphold (soverom) på oppføringstidspunktet.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser angående brannskillet mellom boenhetene. Vi ser tydelige tegn på at det kan være avvik ved dette på kaldt loft.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 69         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede          | Rolle         |
|------------|--------------------|---------------|
| 12.11.2025 | Tom Christer Solli | Takstingeniør |
|            | Daniel Svendsen    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                                                              | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 5530 SENJA | 59   | 141  |      | 3    | 1485.4 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). IKKE | Ikke relevant |

### Adresse

Myrveien 8

### Hjemmelshaver

Svendsen Daniel, Svendsen Silje Martinsen

### Kommentar

Tomtearealet er felles.

### Eierandel

70 / 465

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Silsand er et tettsted på Senja i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 1 638 innbyggere per 1. januar 2023, og ligger like ved byen Finnsnes. Silsand har hatt en jevn befolkningsvekst siden Gisundbrua ble åpnet i 1972, og opplever fortsatt vekst.

Silsand er idag det største tettstedet på Senja og kan, grunnet sin nærhet til Finnsnes sentrum, gjerne regnes både som drabantby og som en del av byen.

Bedriftene Tromspotet og Art Nor, som begge holder til på Silsand, har hatt stor suksess de siste årene.

På Klubben, Gressmyra ligger Salmars lakseslakteri som er en av regionens største arbeidsplasser.

På Silsand finnes også bl.a Extra-butikk med post i butikk, Senjastua veikro, bakeri, Best-stasjon og MIX-kiosk. Dessuten huser stedet et avdelingskontor for ARVA (tidligere Troms Kraft). Silsand Barneskole er en todelt skole med elever fra 1-7 klasse. Ungdomsskolen ligger på Finnsnes. Det er tre barnehager på Silsand, to kommunale og en privat barnehage.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Forsikring

### Selskap

Trygg

### Kommentar

### Avtalenr

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 12.11.2025 |           | Gjennomgått | 28    | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 13.11.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                                                    |
|---------|------------|--------------------------------------------------------------|
| 1       | 21.11.2025 | Rapporten er godkjent av Daniel Svendsen per e-post 21.11.25 |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BS3155>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Meglerfirma                                                         |                 |
| Aktiv EM Finnsnes                                                   |                 |
| Oppdragsnr.                                                         |                 |
| 1901250182                                                          |                 |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn   |
| Silje Martinsen Svendsen                                            | Daniel Svendsen |
| Gateadresse                                                         |                 |
| Myrveien 8                                                          |                 |
| Poststed                                                            | Postnr          |
| SILSAND                                                             | 9303            |
| Er det dødsbo?                                                      |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                 |
| Avdødes navn                                                        |                 |
|                                                                     |                 |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                 |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                 |
|                                                                     |                 |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                 |
| År                                                                  | 2010            |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                 |
| Antall år                                                           | 15              |
| Antall måneder                                                      | 10              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                 |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                 |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                 |
| Forsikringsselskap                                                  | trygg           |
| Polise/avtalnr.                                                     |                 |

Document reference: 1901250182

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært men ingen garanti eller kvittering da dette er gjort som dugnad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en gang lekkasje på pipehatten som da vann kom inn til naboen. Dette ble tettet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kontaktene er byttet ut da det ble lagt nye veggplater

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde el kontroll for 2 år siden. Da var det noen feil som ble utbedret av elektriker.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1901250182

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250182



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1901250182

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Silje Svendsen | 11cd759752ad8aa23ed27<br>27a7636651c860309d1 | 13.11.2025<br>13:17:31 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

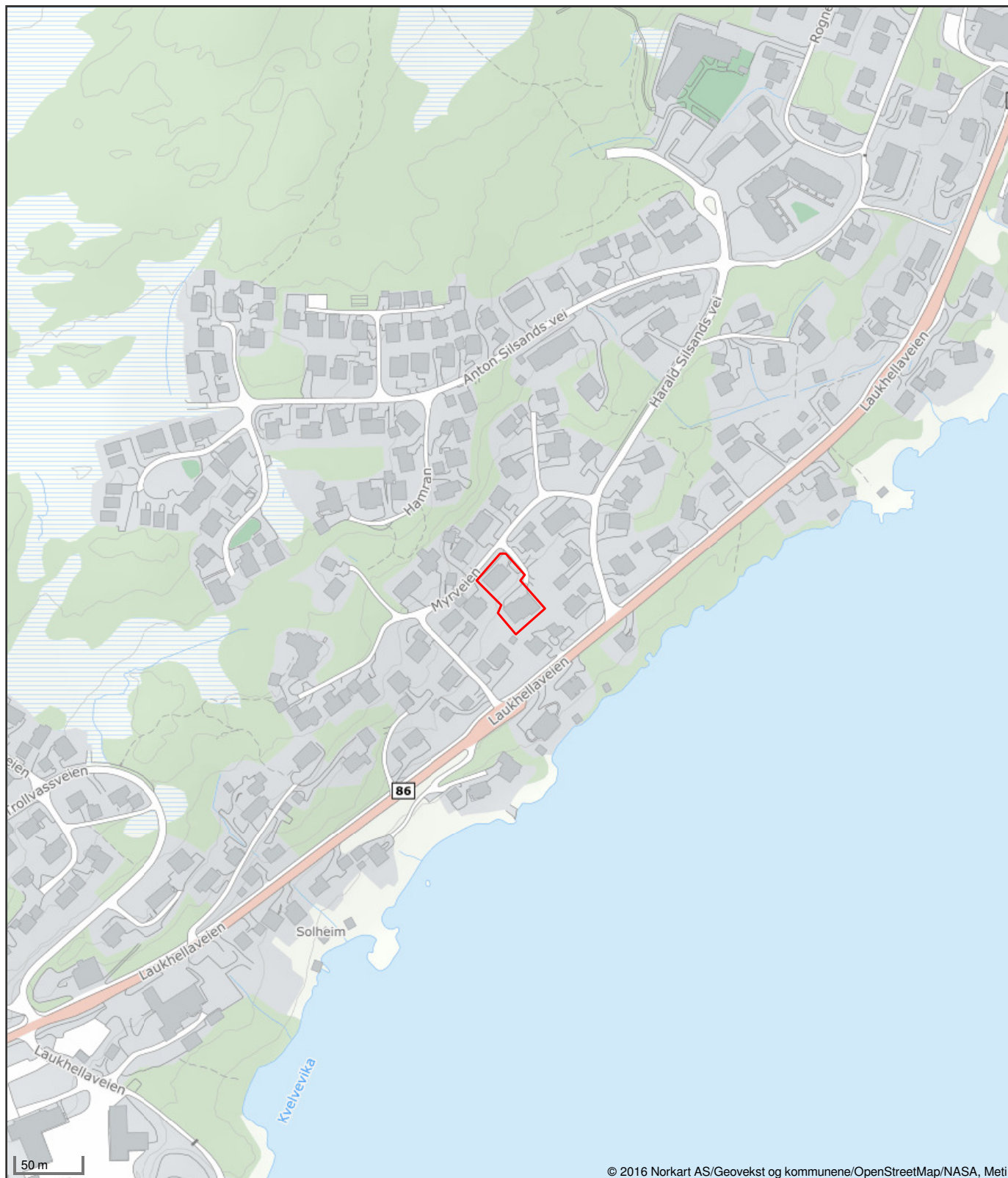
| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Daniel Svendsen | 2dcf53928818907afa9e8<br>0865adc31d236b1c55a | 13.11.2025<br>09:57:25 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1901250182

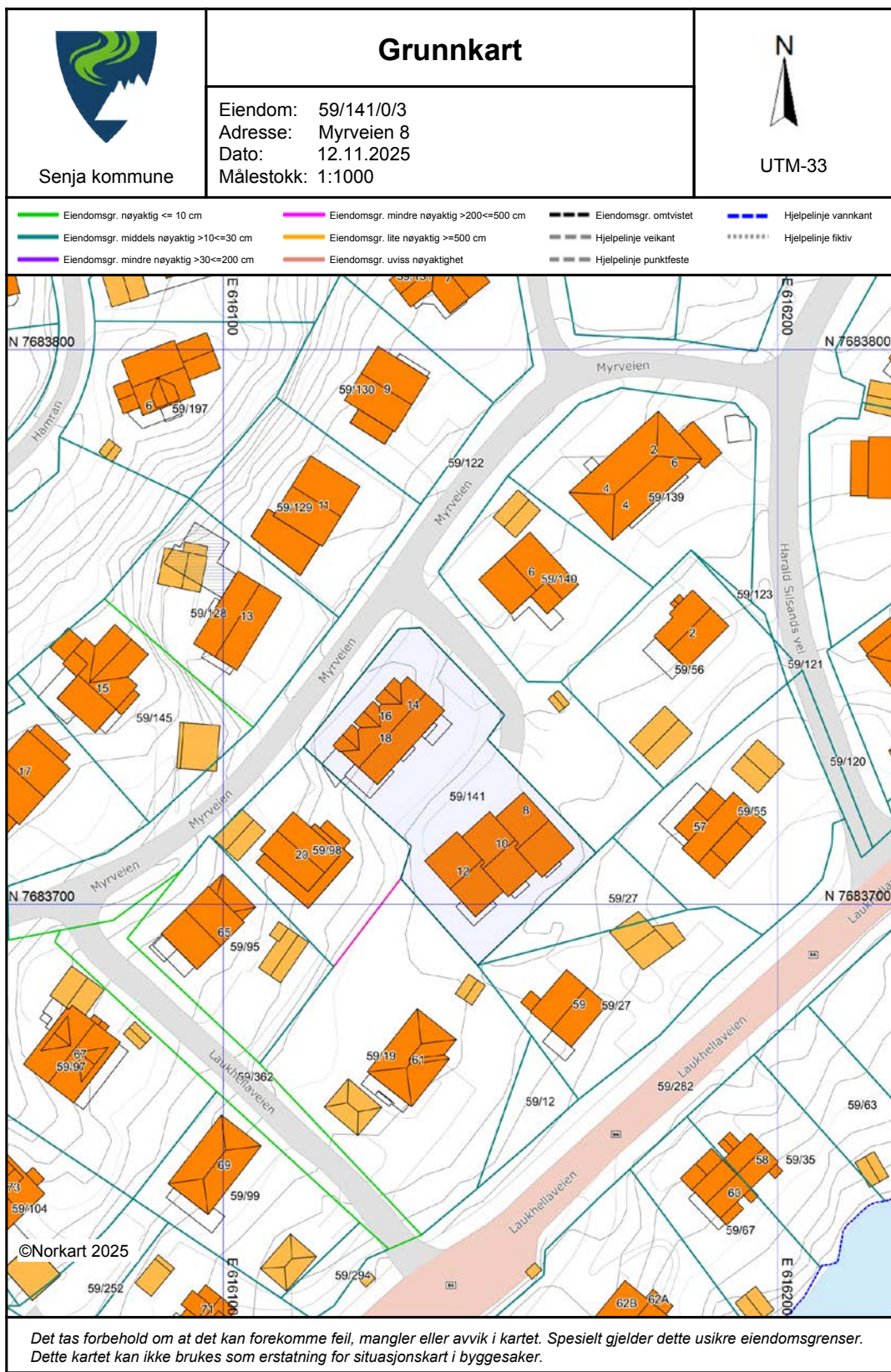
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



# Oversiktskart for eiendom 5530 - 59/141//



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.





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 (Seksjon)**

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 12.09.1989   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 10.10.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 70/465       | Bruk av grunn        | ( ) |

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

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Har fester ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

**Forretninger**

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                   |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | Tinglyst                  | 59/141, 59/141/0/1, 59/141/0/2, 59/141/0/3, 59/141/0/4, |
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | 01.01.2024                | 59/141/0/5, 59/141/0/6                                  |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 59/141, 59/141/0/1, 59/141/0/2, 59/141/0/3, 59/141/0/4, |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                | 59/141/0/5, 59/141/0/6                                  |
| Seksjonering                     | 12.09.1989              |                             |                           | 59/141, 59/141/0/3                                      |
| Seksjonering                     |                         |                             |                           |                                                         |

**Tinglyste eierforhold**

| Navn<br>ID                               | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                 | Status<br>Kategori |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| SVENDSEN SILJE MARTINSEN<br>F161186***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Grønliveien 15<br>9303 9303 SILSAND | Bosatt (B)         |
| SVENDSEN DANIEL<br>F161187*****          | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Grønliveien 15<br>9303 9303 SILSAND | Bosatt (B)         |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse    | Br.enhet | Eiendom    | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Myrveien 8 | H0101    | 59/141/0/3 | 70  | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Adresse**

**Vegadresse: Myrveien 8**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |               |           |                 |
|------------|---------------|-----------|-----------------|
| Poststed   | 9303 SILSAND  | Kirkesogn | 11030101 Lenvik |
| Grunnkrets | 405 Laukhella | Tettsted  | 8122 Silsand    |
| Valgkrets  | 4 Silsand     |           |                 |

**Bygg**

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------------|
| 1  | 11562523   |     | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 23.10.1989 |

**1: Bygning 11562523: Rekkehus (131), Tatt i bruk 23.10.1989**

### Bygningsdata

|                  |                             |                    |     |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                   | BRA Bolig          | 210 |
| Sefrakminne      | Nei                         | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                         | BRA Totalt         | 210 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering         | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                         | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk        | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk            | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter   | 3   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 14.06.1989 | 14.06.1989 |
| Igangsettingstillatelse | 14.06.1989 | 14.06.1989 |
| Tatt i bruk             | 23.10.1989 | 23.10.1989 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse    | Br.enhet | Eiendom    | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Myrveien 8 | H0101    | 59/141/0/3 | 70  | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 3           | 210       | 0         | 210     | 0         | 0         | 0       |

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 59/141

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1485.4       |
| Etablert dato  | 16.09.1986 | Historisk oppgitt areal | 1486         |
| Oppdatert dato | 10.10.2025 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### Teiger

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7683730.13 | 616132.62 | 0 | Ja     | 1485.4     |              |

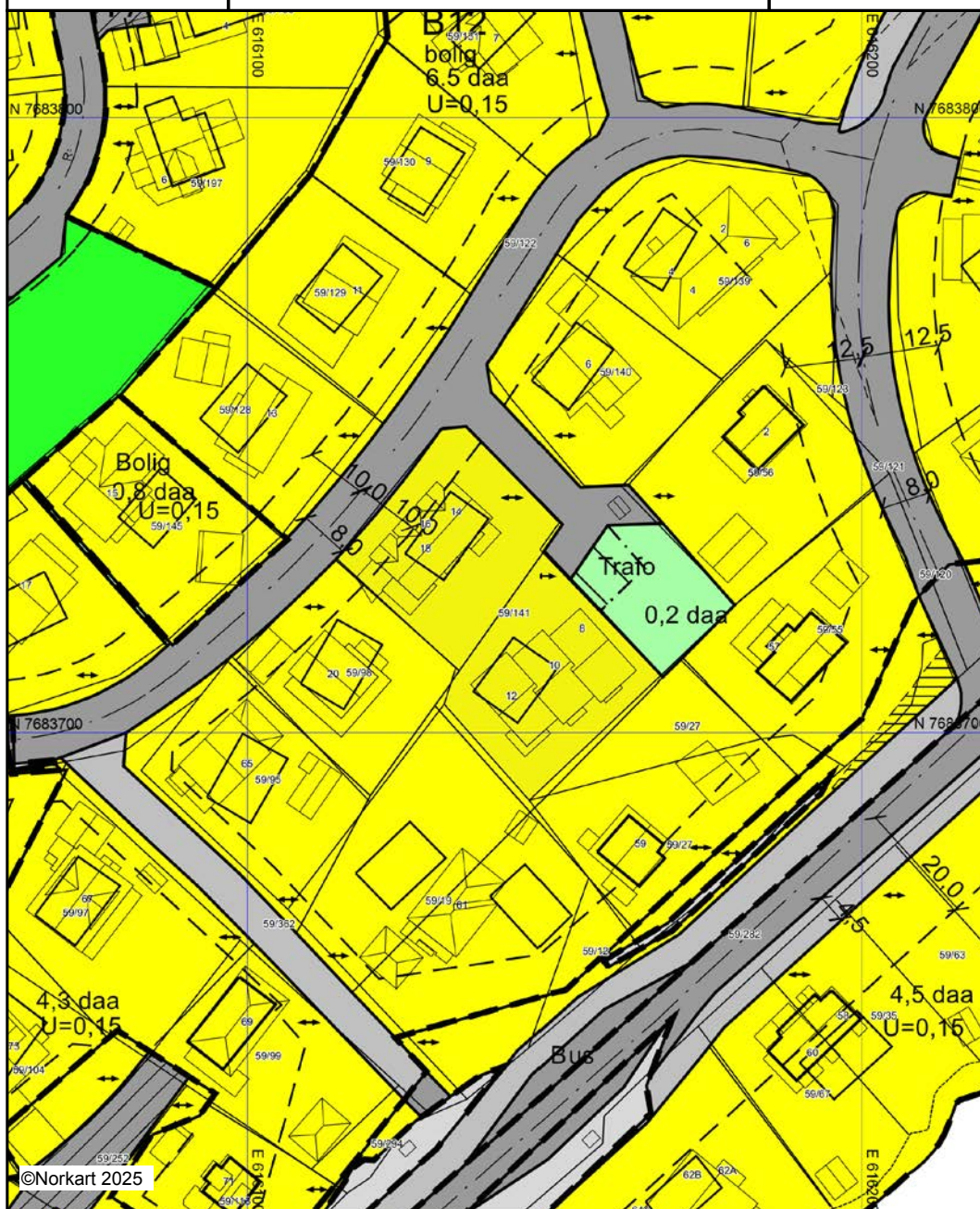




Eiendom: 59/141/0/3  
Adresse: Myrveien 8  
Dato: 12.11.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for boliger med tilhørende anlegg

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

 Friområder

 Park

### *Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

 Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

 Felles avkjørsel

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

 Grense for restriksjonsområde

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 12.11.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

|            |                          |          |    |          |     |          |  |             |   |
|------------|--------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 5530                     | Gårdsnr. | 59 | Bruksnr. | 141 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 3 |
| Adresse    | Myrveien 8, 9303 SILSAND |          |    |          |     |          |  |             |   |

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

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

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner 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                                                                             |

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

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|    |        |
|----|--------|
| Id | 201601 |
|----|--------|

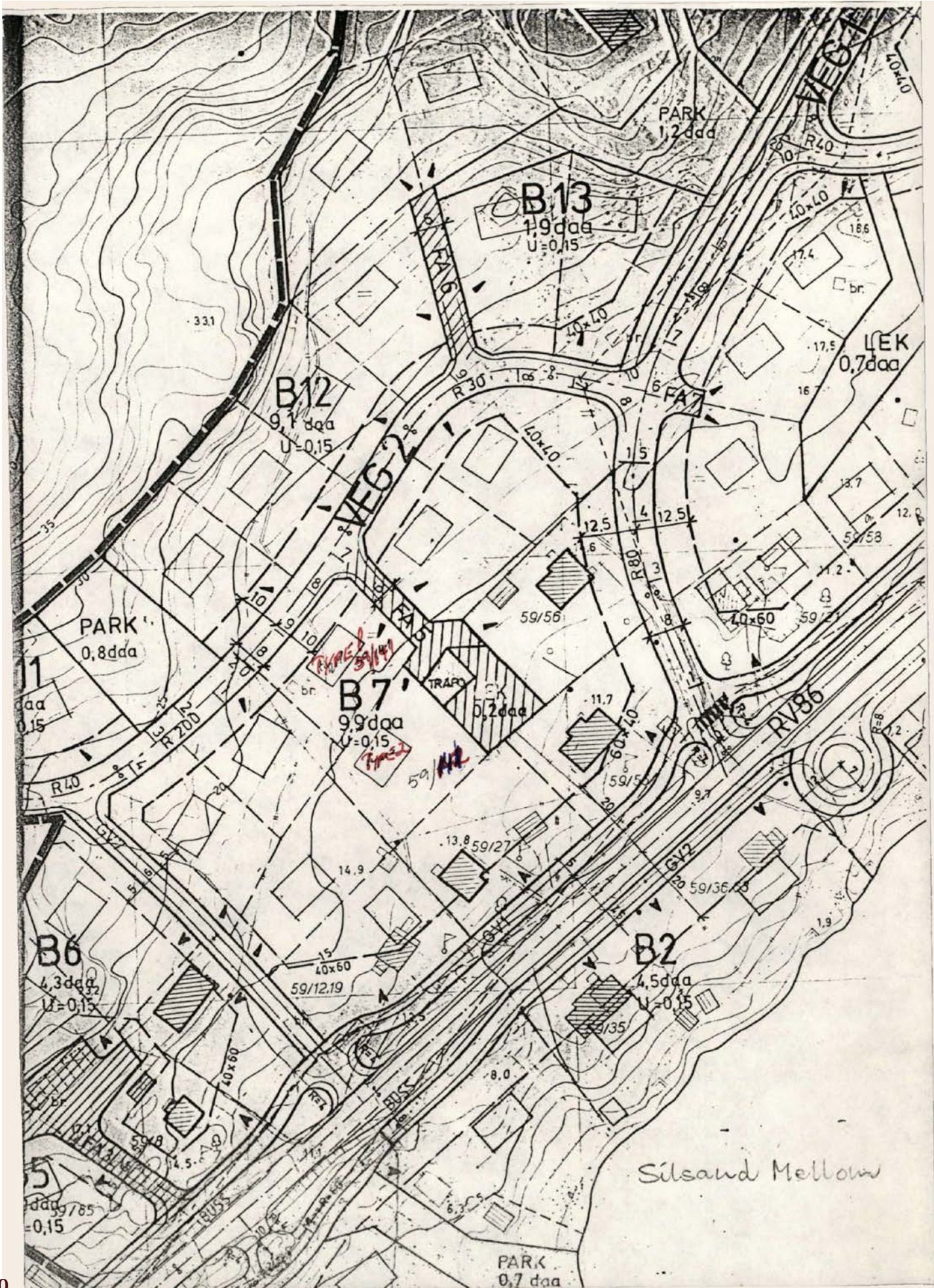
|                 |                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Navn</b>     | Kommunedelplan for de bynære områder                                                       |
| <b>Status</b>   | 6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi) |
| <b>Plantype</b> | Kommunedelplan                                                                             |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 51                                                                                                                                                                                |
| <b>Navn</b>           | Reguleringsplan Silsand mellom                                                                                                                                                    |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                             |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 20.03.1986                                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/1580/PID_51_Bestemmelser_19860320.pdf">https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/1580/PID_51_Bestemmelser_19860320.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 8 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                  |
|                       | <b>Formål</b> Kjørevei                                                                                                                                                            |
|                       | <b>Delareal</b> 1 477 m <sup>2</sup>                                                                                                                                              |
|                       | <b>Formål</b> Boliger                                                                                                                                                             |
|                       | <b>Feltnavn</b> B7                                                                                                                                                                |









LENVIK KOMMUNE  
TEK. & BYG.

'89 MAY 10 15:52



B12

9,1 daa  
U=0,15

B13

1,9 daa  
U=0,15

PARK  
0,8 daa

11  
daa  
U=0,15

B6

4,3 daa  
U=0,15

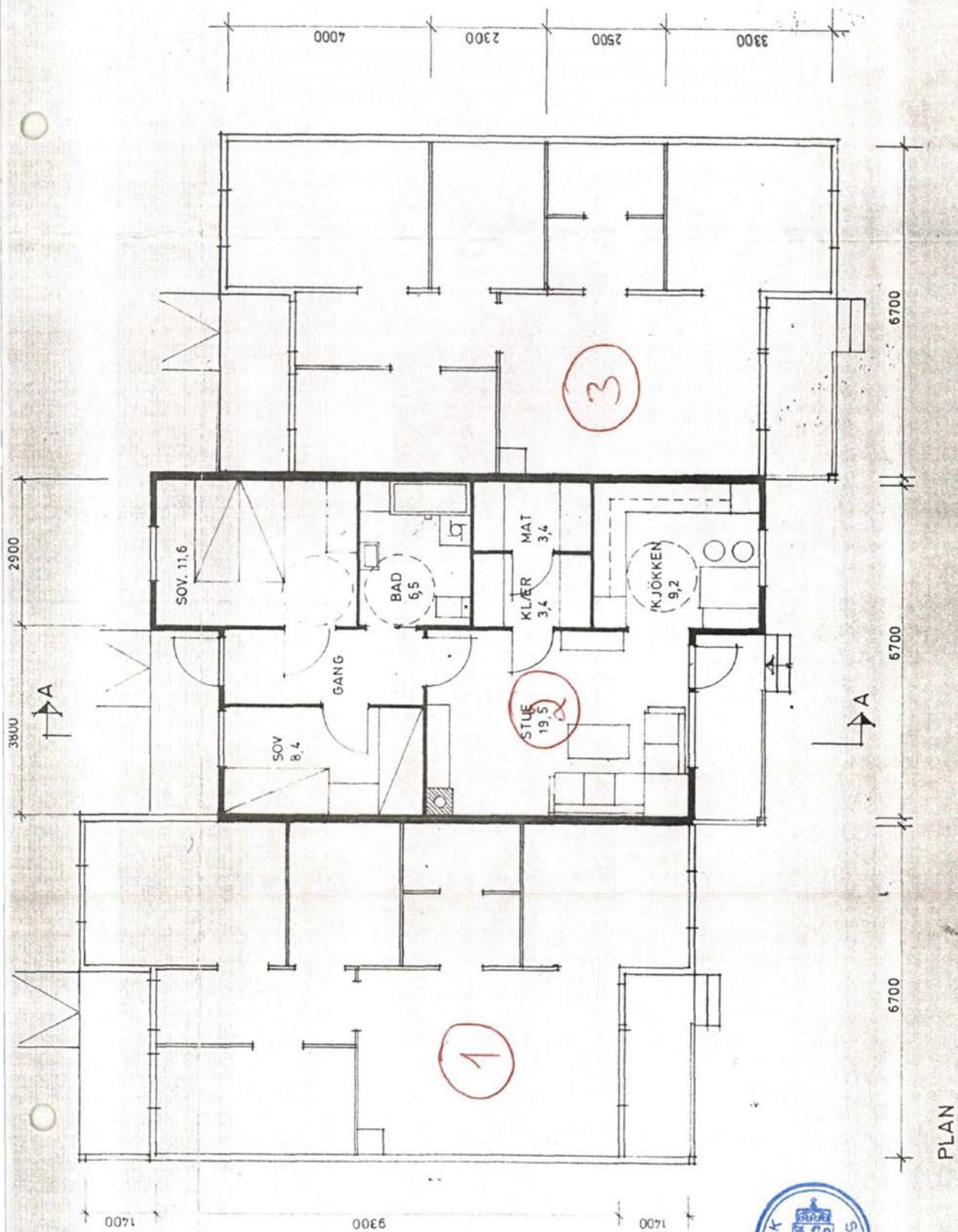
B2

4,5 daa  
U=0,15

ODKJENT M/MERKNADER  
SAK 157/89 DEN 1.6.89  
LENVIK BYGNINGSRÅD  
Salla Myrli  
Forutsetning: planen ikke uten  
Bygningsrådets godkjenning.

|                                                                         |                                        |      |                      |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------|----------------------|----------------------------------------------------|
| dato                                                                    | rev.                                   | ant. | revideringen gjelder | signatur                                           |
| oppdragsgiver                                                           | BYGG I NORD, 9370 SILSAND              |      |                      | målestokk 1:1000                                   |
| oppdrag                                                                 | REKKEHUS SILSAND MELLOM<br>TYPE 1 OG 2 |      |                      | dato 22.06.88                                      |
| SITUASJONSPLAN                                                          |                                        |      |                      | saksbeh.                                           |
| PARK 0,7 daa                                                            |                                        |      |                      | saks- og tegn.nr.<br>011-88-                       |
| B17<br>3,0 daa<br>U=0,15                                                |                                        |      |                      | rev.                                               |
| plankontoret a.s.<br>3000 Hordaland Ingeniører mfl<br>1 ark<br>finishes |                                        |      |                      | postboks 269<br>9301 flossnes<br>telefon 089-40299 |





# FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

|                                 |                |                                            |                                  |        |
|---------------------------------|----------------|--------------------------------------------|----------------------------------|--------|
| Arbeidssted (adr.)              |                | Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr |                                  |        |
| Silsand                         |                | 59/141                                     |                                  |        |
| Arbeidets art                   | Bygningens art | Dato for søknad                            | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Nybygg                          | Boliger        | 28.4.89                                    | 1.6.89                           | 157/89 |
| Byggherre                       |                | Adresse                                    |                                  | Tlf.   |
| Bygg i Nord A/S                 |                | 9370 Silsand                               |                                  |        |
| Anmelder                        |                | Adresse                                    |                                  | Tlf.   |
| Bygg i Nord A/S                 |                | 9370 Silsand                               |                                  |        |
| Ansvarshavende                  |                | Adresse                                    |                                  | Tlf.   |
| Terje Johansen, Bygg i Nord A/S |                | 9370 Silsand                               |                                  |        |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: OK.

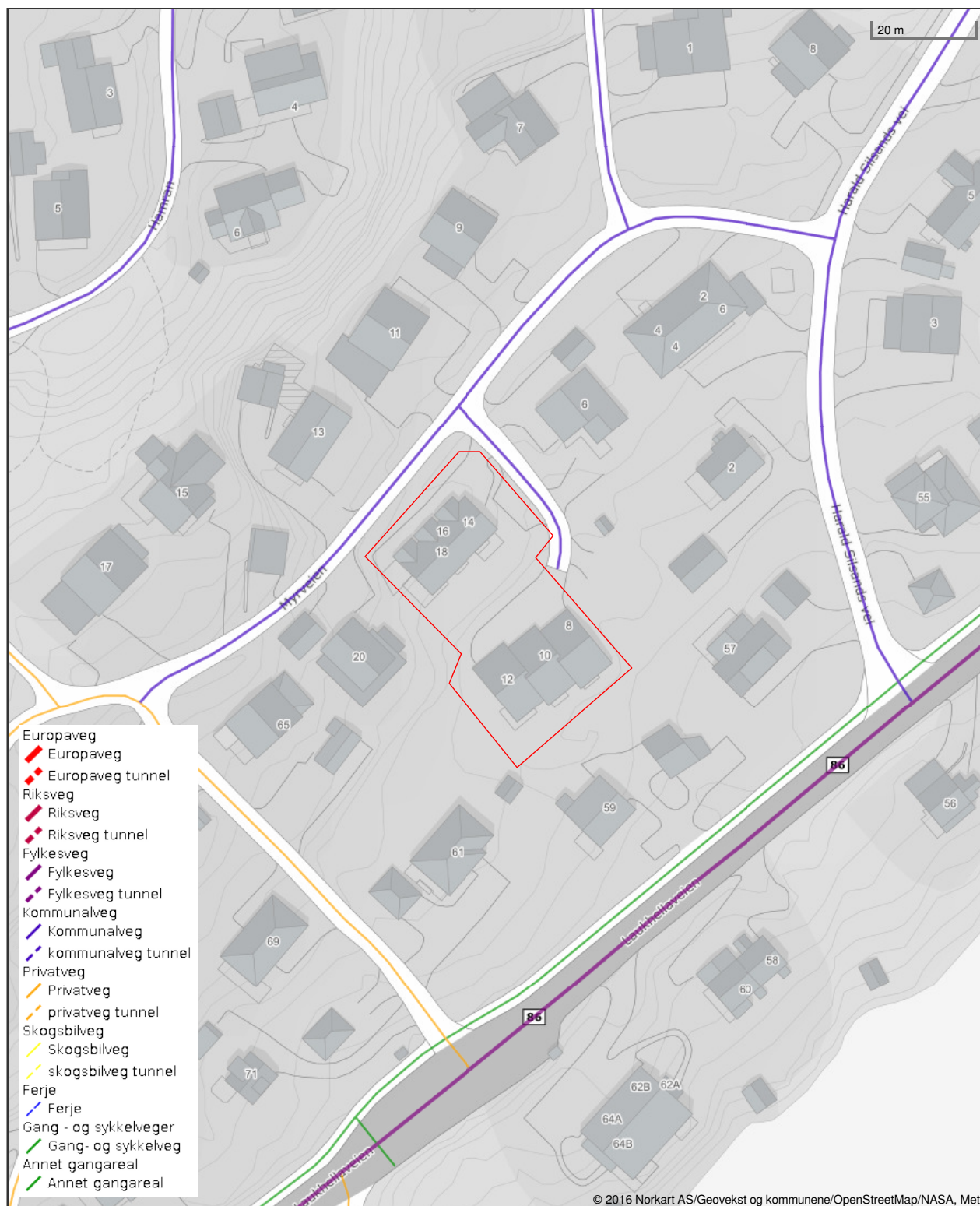
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

|                                    |                                   |                                                                                                    |                                                |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Sted og dato                       |                                   | Stempel                                                                                            |                                                |
| Finnsnes                           |                                   | LENVIK BYGNINGSRÅD                                                                                 |                                                |
| 24.10.89                           |                                   | <br>Underkrift |                                                |
| Sendes til                         |                                   |                                                                                                    |                                                |
| <input type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende                                                            | <input type="checkbox"/> Byggesøknadsmyndighet |





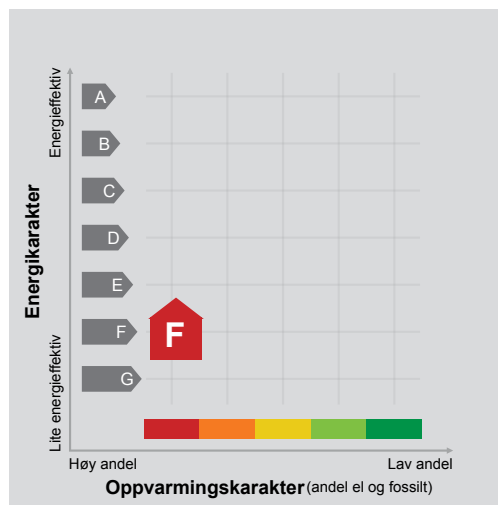
# Vegstatuskart for eiendom 5530 - 59/141//



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Myrveien 8               |
| Postnummer        | 9303                     |
| Sted              | SILSAND                  |
| Kommunenavn       | Senja                    |
| Gårdsnummer       | 59                       |
| Bruksnummer       | 141                      |
| Seksjonsnummer    | 3                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 11562523                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-191440 |
| Dato              | 19.11.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

### Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



For eiendommen:

**Adresse:** Myrveien 8  
9303 SILSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristina Aastrøm

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre