

Skavikveien 22



Velkommen til

Skavikveien 22



Salgsoppgaven produsert 2. januar 2025

Finnsnes!

Flott enebolig med nydelig utsikt over Finnfjorden

Prisantydning	4 300 000,-
Omkostninger	128 240,-
Totalpris	4 428 240,-
BRA-i	239 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	3 (5)
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1967
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skavikveien 22, presentert av Nordvik Finnsnes!

  En flott enebolig med nydelig utsikt over Finnfjorden med garasje og 3 (5) soverom! Her får du blant annet en stor veranda med glassrekkverk for å beholde utsikten også fra stuen, videre er det to stuer, to kjøkken, vaskerom, to soverom i hver etasje og godt med innvendig boder og oppbevaringsplass. Her kan du parkere i garasjen og gå inn gjennom garasjen til entréen. Det er også rom til parkering av flere biler på egen gårdsplass og parkering eller oppbevaring i garasjen i felles parkeringsrekke som denne boligen disponerer.

  Hjemmet ligger en kort biltur fra Finnsnes sentrum i et veletablert og barnevennlig boligområde.

  Sjekk ut vår videovisning!

Arealer og innhold

BRA-i:	239 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	52 kvm

Beskrivelse

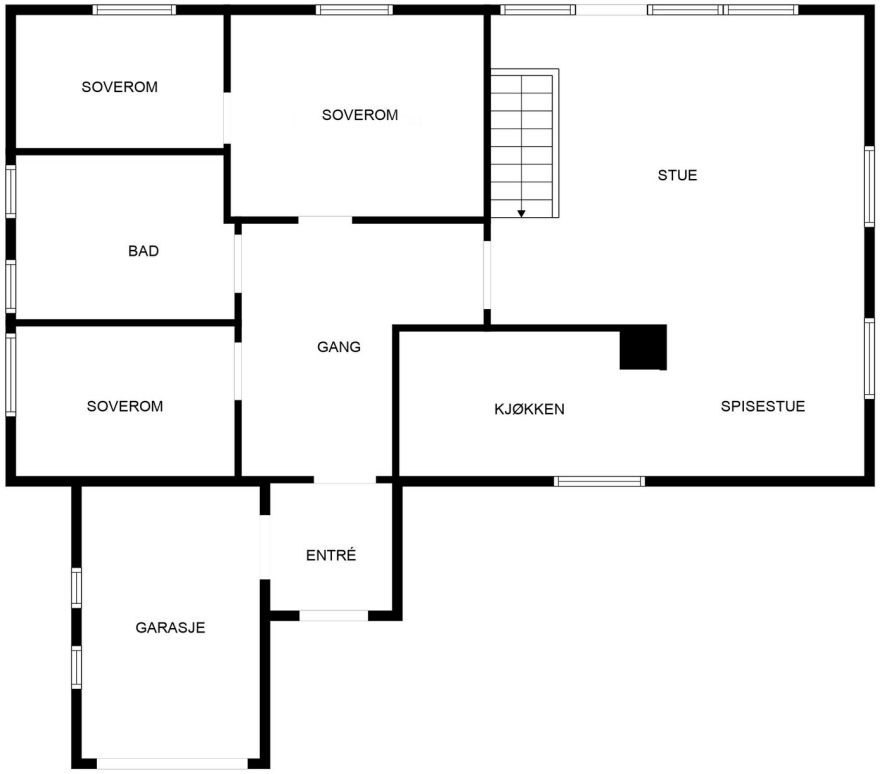
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 124 kvm. Kjellerplan: Kjellerstue, kjøkken, vaskerom, 2 boder og 2 soverom.
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Hovedplan: Entre, gang, garasje, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 42 kvm.

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger.



1. ETASJE



2. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.







Informasjon

Skavikveien 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0056/24

Boligtype
Enebolig med integrert garasje

Adresse og betegnelse
Skavikveien 22, 9300 FINNSNES
Gnr 46, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Erlend Fjellstad-Hagensen
Kathrine Meinich-Bache Waage

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
108 740,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
128 240,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 408 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 428 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasjer
2

Antall soverom
3 (5)

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Her er det 3 soverom som fremkommer av tegningene fra 1968, disse er på hovedplan. Dette er ikke ensbetydende med at øvrige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. De to soverommene nede er tidligere godkjent som hybel og dermed også for varig opphold. Interessenter oppfordres til å undersøke nærmere om soverommene oppfyller gitte krav gitte krav til dagens bruk.

Arealer

BRA-i: 239 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 124 kvm. Kjellerplan: Kjellerstue, kjøkken, vaskerom, 2 boder og 2 soverom.
Total BRA: 124 kvm.
TBA: 10 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Hovedplan: Entre, gang, garasje, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 42 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Eldre garasjeplass i fellesanlegg er ikke oppmålt eller omtalt av takstmannen. Megler gjør oppmerksom på at det i reguleringsbestemmelser fra 15.01.1960 ble tillatt å oppføre garasjer i fellesanlegg der hver tomt fikk rett til èn parkeringsplass. Se § 4 i vedlagte Reguleringsplanbestemmelser bak i salgsoppgaven. Denne garasjeplassen medfølger i handelen. Den er ikke oppmålt av takstmannen og er i svært dårlig stand. I selgers eiertid har det ikke vær utført vedlikehold eller utført felles plan for vedlikehold med øvrige eiere. Kjøper overtar garasjeplassen og evt. ansvar knyttet til denne.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasjen består av: Stue, kjøkken, bad, tre soverom, gang entré og integrert garasje.
Kjelleretasjen består av: Stue, kjøkken, vaskerom, to boder og to soverom.

Boligen disponerer en garasje i felles garasjerekke.

Standard

Eiendommen ligger i et skrående terreng. Rundt huset er det gresslagt og det er inngang til underetasjen via verandadøren. Av parkering kan dette gjøres i den integrerte garasjen, på gårdsplassen for øvrig eller i en garasjeplass i den felles garasjerekken som denne boligen har rett på å benytte. Felles garasjerekke er i dårlig stand, takstmann har ikke målt opp eller tatt stilling til tilstand på garasjen. I selgers eiertid har det ikke vær utført vedlikehold eller utført felles plan for vedlikehold. Kjøper overtar garasjeplassen og evt. ansvar knyttet til denne.

Huset går over to plan, hvor hovedetasjen består av stue med utgang til en stor veranda, delvis separat kjøkken, tre soverom, hvorav ett av soverommene kan brukes til bod/walk-in, hovedbad med badekar og adkomst til integrert garasje fra entré. Underetasjen består av en stor kjellerstue, bar område med kjøkkeninnredning, vaskerom, to boder, et bad og to soverom.

Kjøkkenet i hovedetasjen ble renovert i 2017. Innredningen består av slette fronter, benkeplater av laminat og enkel oppvaskkum med ettgreps kran. Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har fått en TG 2 i tilstandsrapporten. Kjøkkenet i underetasjen er innredet med slette

fronter, benkeplate av stål med oppvaskkum med ett-greps kran. Det er ingen hvitevarer på dette kjøkkenet. Kjøkken i underetasje har fått TG 3 i tilstandsrapporten.

Badet i hovedetasjen ble renovert i 2016. Badet har våtromsbelegg på vegger, gulv og i himling. Innredningen består av veggmontert toalett med skjult sisterne, baderomsinnredning med servant og veggmontert speil, dusjhjørne med og badekar. Det er varmekabler i gulv. Badet har fått TG 2 i tilstandsrapporten. Badet i underetasjen har kjeramiske fliser på vegger og gulv og folierte takplater i himling. Badet er innredet med dusjhjørne, gulvmontert toalett og veggmontert vask. Alle punkter på dette badet har fått TG 3 i tilstandsrapporten. Vaskerommet består av baderomsinnredning uten vask, opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel og varmtvannsbereder. Vaskerommet har fått TG 2 i tilstandsrapporten.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering gjøres i integrert garasje eller på egen gårdsplass.

Eiendommen har også en rett til én garasje i felles garasjerekke. Megler gjør oppmerksom på at det i reguleringsbestemmelser fra 15.01.1960 ble tillatt å oppføre garasjer i fellesanlegg der hver tomt fikk rett til én parkeringsplass. Se § 4 i vedlagte reguleringsbestemmelser bak i salgsoppgaven. Denne garasjeplassen medfølger i handelen. Den er ikke oppmålt av takstmannen og er i svært dårlig stand. I selgers eiertid har det ikke vær utført vedlikehold eller utført felles plan for vedlikehold. Kjøper overtar garasjeplassen og evt. ansvar knyttet til denne.

Modernisering og påkostninger

2023: Deler av vann og avløp rehabilitert
2021: El-anlegg oppgradert, hovedsakelig for hovedplan.
2017:
- Kjøkken i hovedetasje ble renovert.
- Terrasse ble rehabilitert.
- All utvendig kledning ble skiftet ut

2016: Bad i hovedetasje ble renovert.
2007-2018: Enkelte vinduer er skiftet ut.
1990: Drenering ble skiftet ut.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Svendsen rør på sluk og rør. Arbeid utført av Svendsen rør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Nytt belegg

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vannledning byttet fra gammel stoppekrane og inn i huset

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Litt fuktutslag på bad nede

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse Nytt i stue, gang og bad oppe. Arbeid utført av SI installasjon og GL installasjon

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Papp på versnda er sveiset av faglært

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Raymond Meier

Byggemåte

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.
* Det er ingen tegn til slitasje.
* Dokumentert fagmessig godt utført.
* Det er ingen merknader.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.
* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:
* Feil utført.
* Skadet, eller symptomer på skade.
* Svært slitt.
* Nedsatt funksjon.
* Utgått på dato.
* Kort gjenværende brukstid.
* Det er behov for tiltak i nær fremtid.
* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:
* Har total funksjonssvikt
* Fyller ikke lenger formålet
* Er en fare for liv og helse
Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen
eller byggverket.

TG IU betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan
være:
* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen

* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Grunn og fundamenter

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur TG2
Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold. Merknader: Fundamenter er normalt ikke tilgjengelig og kan ikke kontrolleres. Skrå og vertikale sprekker i mur kan indikerer setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv. Armering i konstruksjon er synlig.

Krypekjeller TG3
Det er etablert et rom under deler av første etasje med varierende høyder fra 10 cm til 150 cm. Norsk standard sier at definisjon på krypkjeller er rom lavere enn 60 cm. Rom under kjellerplan er med inspeksjonsluke. Merknader: Det er ikke etablert tilstrekkelig ventiler for luftgjennomstrømning. Det er påvist sopp og muggvekst på underside stubbgulv. Det er ikke montert fuktsikring mot grunn. Bæresystemet i stål bærer preg av rustangrep pga. dårlig utlufting.

Drenering TG2
Eiendommen ligger i et svakt skrånede terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Det er etablert drenering rundt bygget i 2019. Merknader: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger

Støttemurer TG2
Støttemur av plasstøpt betong. Det er etablert en støttemur av steinprodukter for å ta opp terrengvariasjon. Merknader: Støttemuren er over 1m høyde. Det foreligger ingen dokumentasjon på stabilitet og dimensjonering. Støttemur for terreng er skjev og virker ustabil.

Yttervegger og veggkonstruksjon TG2
Isolerte yttervegger av tre, og utvendig kledd med overflatebehandlet liggende grankledning. Merknader: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Fare for råte over tid.

Vinduer og ytterdører TG2
Boligen er utstyrt med isolerte uisolerte vinduer fra ulike perioder. År: 2005-2018 Boligen er utstyrt med isolert ytterdør med glass. År: 2016. Boligen er utstyrt med skyvedør av glass. År: Ukjent. Boligen er utstyrt med port m/ portåpner. År: 2010. Merknader: Garasjeport i bolig har manglende vedlikeholdsavtale og service. Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører. Dårlige detaljer. Ikke klaring mellom omramning og vannbord/beslag. Kan gi følgeskader over tid. Karmene i vinduer er slitte, og det er sprekker i trevirket i di eldste vinduene. Manglende beslag på vannbord. Det er påvist punkterte glass.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak TG2
Tak er med bærekonstruksjon av prefabrikkert takkonstruksjon. Tak med kaldt loft bygget med luftet loftsrom, med lufteåpninger i takfoten mellom loftsrommet og ute. Merknader: Det er påvist fuktskjolder på gulv i mørkeloft. Det er påvist fuktskjolder og misfarging på underside taktro. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Mistenker lekkasje rundt pipe. Mistenker lekkasje rundt tekking.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) TG2
Undertak for skrå tretak med luftet/ventilert loftsrom. Taktro med takshingel.

Merknader: Det er påvist manglende vedlikehold av stormbord. Det er påvist mose på taktekking. Manglende pipehette. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Undertak for skrå tretak med luftet/ventilert loftsrom. Taktro med takshingel. TG2
Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål. Merknader: Det er påvist manglende vedlikehold av stormbord. Det er påvist mose på taktekking. Manglende pipehette. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

Renner, nedløp og beslag TG2
Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål. Merknader: Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende. Nedløp avsluttet over terreng slik at yttervegger i kjeller får stor fuktbelastning. Nedløp avsluttet over terreng med for lite fall fra vegg. Fare for fuktbelastning mot yttervegg kjeller.

Terrasser, balkonger, trapper o.l. TG2
Innvendig åpen trappeløsning fra kjelleretasjen til hovedetasjen. Utvendig trapp fra terrasse tilhørende kjelleretasje ned til terreng. Terrasse på bakkeplan kjelleretasjen. Terrasse på tak tilbygg hovedetasjen. Merknader: Inntrukken terrasse er ikke ventilert/ luftet. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Slitte overflater pga. manglende vedlikehold. Utvendige trapper er svært slitt. Det mangler håndløper på vegg til innvendig trapp.

Piper og ildsteder TG2
Det er montert peisinnsats i kjelleretasjen. Bygget i 1982. Merknader: Krav til avstand mellom brennbart material og feieluke er ikke ivaretatt. (30 cm fra sotluke til brennbart. 10 cm med sotlukestein). Det er ikke fremlagt rapport fra feiing eller tilsyn. Piper er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Etasjeskillere TG2
Bygningen består av kjelleretasje og hovedetasje. Gulv på grunn med oppforet gulv i kjelleretasje. Bjelkelag for hovedetasje er utført som standard bjelkelag fra byggeår. Merknader: Det er store nivåforskjeller mellom enkelte rom. Komfortnivå på gulv er å anse som lavt. Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor 2m. Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.

Kjellerplan

Veggenes og himlingens overflater TG2
Rom mot terreng har varierende overflater på vegger og himling: Himlinger har kledning av ulike materialer; malte takplater og trepanel. Vegger har kledning av ulike materialer; malte takplater og trepanel. Merknader: Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det er påvist eldre råteskader ved siden av kjøkkenløsning i kjeller. Det er ikke tilstrekkelig tilluft og avtrekk.

Gulvets overflate TG2
Rom under terreng har varierende overflater på gulv. Himlinger har overflater av ulike materialer; laminat, keramiske fliser og tregulv. Merknader: Gulvene knirker en del. Punktvis skade, oppsprekking. Punktvis råteskade. Slitte overflater. Overflater som ikke er ferdigstilt. Det er ingen informasjon eller dokumentasjon om fuktsperre i grunn.

Våtrom

Bad hovedplan
Overflate vegger og himling TG2

Det er på vegger våtromsplater Det er i himling folierte takplater. Det er i våtrom montert: Badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett med skjult sisterne, baderomsinnredning m/ vask. Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Det er påvist avvik på underkant veggplater. Fuge ikke tilfredsstillende.

Overflate gulv TG2
Det er på gulv montert våtromsbelegg. Det er i våtrom montert: Badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett med skjult sisterne og baderomsinnredning m/ vask. Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Fall registrert. Det er registrert sprekker i fuger. Terskel er ikke tilfredsstillende. Over 25mm høy og mangler skråskåret kant slik at vertikal kant ikke er høyere enn 20mm. Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør.

Membran, tettesjiktet og sluk TG2
Det er på gulv montert våtromsbelegg som fungerer som membran for våtrom. Det er i våtrom montert: Badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett med skjult sisterne og baderomsinnredning m/ vask. Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann. Skadet/ dårlig sveis i vinylbelegg i nærheten av dusjsone.

Overflate vegger og himling TG3
Det er på vegger montert keramiske fliser. Det er i himling montert folierte takplater. Det er i våtrom montert: Dusjhjørne, gulvmontert toalett med synlig sisterne og veggmontert vask. Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det er påvist fuktnivå i veggflatene.

Overflate gulv TG3
Det er på gulv montert keramiske fliser. Det er i våtrom montert: Dusjhjørne, gulvmontert toalett med synlig sisterne. og veggmontert vask. Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det er påvist riss og sprekker i overflate gulv. Det er påvist avvik på skjøter i overflate gulv. Det påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist flekker og mindre skader. Det er påvist saltutslag i fugene. Terskel er ikke tilfredsstillende. Over 25mm høy og mangler skråskåret kant slik at vertikal kant ikke er høyere enn 20mm. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Membran, tettesjiktet og sluk TG3
Det er på gulv montert membran under keramiske fliser. Det er i våtrom montert: Dusjhjørne, gulvmontert toalett med synlig sisterne og veggmontert vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann. Det er ikke tilfredsstillende sikring av bakenforliggende konstruksjoner. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon. Membrantetningen v/ gjennomføringer i golv går ikke 25 mm høyere opp på røret enn det høyest mulige vannspeil.

Vaskerom kjellerplan TG2
Overflate vegger og himling. Det er på vegger montert malte sponplater. Det er i himling montert malte takplater. Det er i våtrom montert: Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, baderomsinnredning u/ vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.

Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Mindre skader på overflater som riss, hull og oppsprekking. Det er påvist avvik på underkant veggplater. Mangler fuktsikring av ende på plate.

Overflate gulv TG2
Det er på gulv montert keramiske fliser. Det er i våtrom montert: Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, baderomsinnredning u/ vask. Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid. Det påvist bom (hulrom) under fliser. Det er påvist fall men sluk er ikke synlig. Skjult under innredning.

Membran, tettesjiktet og sluk TG2
Det er på gulv montert membran under keramiske fliser. Det er i våtrom montert: Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, baderomsinnredning u/ vask. Merknader: Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon. Membrantetningen v/ gjennomføringer i golv går ikke 25 mm høyere opp på gjennomføringen enn det høyest mulige vannspeil. Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre, fordi i boligen inngår bygningskonstruksjoner av mur, betong.

Kjøkken hovedplan TG2
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater er av laminat. Det er montert enkel oppvaskkum med ett-greps kran. Mellom kjøkkenbenk og overskap er det malt gips. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Merknader: Det er krav til komfyrvakt over kokeplate. Krav kom i 2010. Det er oppgitt at kjøkken er fornyet etter 2010. Gulvet knirker ved normalt bruk. Kjøkken har normal slitasje i forhold til alder.

Kjøkken kjellerplan TG3
Enkel innredning med slette fronter. Benkeplate av stål med oppvaskkum med ett-greps-kran. Merknader: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Andre rom TG2
Andre rom har en noe varierende eldre standard på overflater gulv, vegger og himling. Andre rom har en moderne standard på overflater gulv, vegger og himling. Merknader: Flere rom har en noe varierende eldre standard og det er behov for oppgradering/ vedlikehold. Mangler enkelte bygningsdeler og det registreres dårlige overganger og løsninger på detaljnivå.

VVS

WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2
Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vann- og avløpsledninger og stikkledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i kjelleretasje.

Merknader: Det er ikke etablert løsning for å sikre at lekkasjevann fra skjult cisterne blir raskt synlig.
Det ble ikke observert tegn til lekkasjer på befaring, men alder øker risiko for at dette kan oppstå.

Varmtvannsbereder TG2
Varmtvannsbereder Evalet på 200 liter, plassert i vaskerom med sluk i gulv.

Varmtvannsberederen har fast tilkobling. Merknader: Varmtvannsbereder er fra 1985 og varer ikke evig. Er berederen over 20 år bør den byttes ut. Da har blandeventiler og varmekolbe nådd sin pensjonsalder.

Varmesentraler TG2
Luft til luft varmepumpe fra 2018. Type Toshiba. Montert på vegg i kjellerstue.
Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på service.

Ventilasjon TG2
Boligen er naturlig ventilert med luftepalter i vinduskarmene. Det er montert mekanisk avtrekksvifte på kjøkken. Det er montert mekanisk avtrekksvifte på bad hovedplan.

Merknader: Tilluft, avtrekk og luftutveksling er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke etablert ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold. Boligen har ikke ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima. Avtrekk mekanisk ventilasjon på bad kjeller og vaskerom er ikke tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring (Tilstandsgrad ikke gitt)
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

Merknader: Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg, hovedsakelig med en standard fra byggetiden. Oppgradering har blitt foretatt.
El-tilsyn gjennomført 2023. Samsvarserklæring foreligger.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning. Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under. Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under. Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
Bygningen ble opprinnelig konstruert i henhold til byggeforskriften fra 1949. I tiden etter oppføringen har det blitt utført
flere forbedringer og tiltak som krever søknad. Disse modifikasjonene følger de nyere forskriftene. Dette betyr at selv om bygget opprinnelig ble reist under eldre regelverk, må alle endringer og oppgraderinger som er gjort overholde de gjeldende byggeforskriftene som er mer oppdaterte og kan inneholde strengere krav til sikkerhet og -standarder. Utvendige vann, avløpsledninger, stikkledninger og tanker: Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på utvendig vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr (tanker) bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. Ikke krav til TG.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:
Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom rapporten samt selgers egenerklæring, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Kjøper har også plikt til å undersøke boligen. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen har én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Energiattest er basert på nåværende eiers/husstands bruk. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen varmes opp av følgende: Varmepumpe i kjellerstue, åpent ildsted i kjeller, varmekabler på bad og entré i hovedetasjen og elektriske panelovner i enkelte rom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 085,-pr. 2024

Kommunale avgifter for 2024 er beregnet til kr 12 085,- inkl feiing, renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt på kr 2 942,-.

Både vann og avløp er forbruksbasert (a-konto) som varierer fra husstand til husstand. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Kommunale avgifter og eiendomskatt faktureres over 4 terminer. Overnevnte beløp er estimert for 2024 og kan derfor avvike noe fra opplyst.

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen adkomst må påregnes.

Eiendomsskatt

Kr 2 942,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt blir fakturert sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 696 741,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 2 647 616,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

JBF

Polisenr: 1264956

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 878 kvm (Eiertomt)
Tomta har et beregnet areal på 878 m^2. Tomta ble utgått før Matrikkelen ble digitalisert med digitale kart. Ved en gjennomgang utført i forbindelse med salget viser det seg at boligen (51 m^2) ser ut til å ligge delvis utenfor tomtegrensen i Matrikkelens digitale kart. Det er uklart om dette er en følge av digitaiseringen av kart i nyere tid eller om boligen har vært utenfor tomten fra den ble oppført. Dette forholdet stammer fra tidligere eiere og det er derfor vanskelig å avklare. dagens eiere har vært i kontakt med Senja kommune, og kommunen har gitt tilbud om å kjøpe arealet som boligen står på til en pris på 500 kr m^2 pluss omkostninger i forbindelse med saksbehandling og fradeling. Ny eier kan derfor inngå avtale med kommunen om ønskelig for å kjøpe arealet, tilbud fra kommunen samt kart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen nyter en fordelaktig plassering med utmerkede solforhold og en imponerende utsikt over Finnfjorden. Den ligger i et naturskjønt område som gir en følelse av ro og tilknytning til naturen. Det er opparbeidet en felles gårdsplass som forbinder tre tomter, noe som skaper et hyggelig og sosialt miljø. Deler av boligen ligger på denne felles gårdsplassen (utenfor egen tomt). Naturen fungerer som et grønt belte mellom fylkesveien og boligen i sør. Dette området består av et variert landskap med busker og trær, som gir en følelse av å være omgitt av naturen samtidig som det er kort vei til byen.

Tomtas areal er opplyst i Matrikkelbrev å være beregnet, dette innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Adkomst til Skavikveien fra Skogenveien.

Radonmåling

Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ingen opplysninger om at det er montert radonsperre i boligen. Det var ikke krav til å montere radonsperre på byggetidspunktet.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hjemmet ligger i barnevennlige omgivelser i populært boligområde, omkranset av flott natur og fine rekreasjonsmuligheter. Her bor du tilbaketrukket samtidig som du er nært alt du trenger med kort vei til Finnsnes sentrum for bymessige fasiliteter og hurtigbåt til Tromsø eller Harstad. Gangavstand til Senja videregående skole, Skogen barnehage, Midt-Troms hallen, alpinanlegg og kiosk.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med enebolig og integrert garasje.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger 5 km fra byens kollektivknutepunkt som er Finnsnes kai. Herfra kan du reise til og fra Tromsø/Harstad med hurtigbåt, du kan reise med hurtigrute eller rutebuss evt. flybuss til flyplass. Nærmeste flyplass er Bardufoss ca 45 minutter unna, hvor du kan reise direkte til Oslo eller andre destinasjoner. Se nærmere ruteinformasjon om kollektivtilbudet på www.tromskortet.no.

se www.svipper.no for mer informasjon

Skoler og barnehager

Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)
Blomli barnehage (1-5 år)
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Silsand barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligens byggeår er i henhold til Matrikkelbrev oppført i 1967. Den 15.08.1969 ble det gitt brukstillatelse for 1. etg. med noen merknader (se vedlegg bak i salgsoppgaven). Det mangler brukstillatelse for sokkeletasjen som ble innredet i ettertid. Sokkeletasjen stemmer for øvrig med byggegodkjente tegninger med unntak av at godkjent hybel i dag er innredet med soverom. Det er ikke krav til at rom som i utgangspunktet er godkjent for varig opphold skal omsøkes når de innredes til soverom, men rommene må tilfredsstille de krav som forelå på byggetidspunktet. I tilstandsrapporten fremkommer det at rom som brukes til varig opphold tilfredsstiller kravene til rømningsvei iht. dagens forskrift og at vinduer har tilstrekkelig lysinnslipp. Det opplyses i tilstandsrapporten at rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m og at som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m og at det er avvik i boligen mtp. høydekrav. Kjøper oppfordres derfor til å foreta egne undersøkelser på at de rom som skal benyttes til varig opphold faktisk oppfyller gjeldende krav.

Den 25.09.1978 ble det gitt tillatelse til tilbygg av det som i dag er stue i kjelleren og nytt inngangsparti på hovedplan. Det er i dag en åpen løsning men byggegodkjenninger viser at det i midten kjellerstuen har vært har vært en bod, dette arealet er følgelig ikke godkjent for varig opphold, øvrig tilbygget areal mangler rombenevnelse og megler kan derfor ikke bekrefte at arealet er godkjent for varig opphold, dette omfatter også rom i kjellerstuen som er påbygget av dagens eiere. Det er krav til søknad for å ta i bruk rom for varig opphold. Tiltaket mangler brukstillatelse/ferdigattest.

Det ble 17.07.1980 byggegodkjent sportsbod mot vegg mot vest som var byggegodkjent som vindfang og at fasaden mot nord skulle bli åpen løsning uten vegg. Tiltaket mangler ferdigattest. Boligen fremstår ikke slik i dag.
Det er i etterkant tilbygget garasje og større vindfang som ikke er byggesøkt og mangler derfor byggegodkjenninger. I tillegg er dette arealet bygget ut over egen eiendom og ut på tomt som eiers av kommunen.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at da kommunen regulerte Stormyra boligfelt ble det tinglyst forpliktelser ved eiendommen i dokument nr. 3775 (les mer under "Tinglyste heftelser og servitutter" samt vedlegg bak i salgsoppgaven). Bl.a. er det tinglyst forbud mot å tilbygge garasje mot bolig slik som utført her.

Takstmannen har ikke gitt opplysninger om utvendig areal på boligen (tilstandsrapporten stiller ikke krav til at utvendig areal skal oppmåles). Ifølge dok. 3775 kan det ikke bygges mer enn 1/6 del av nettoarealer som er 878 kvm. Dette innebærer at utvendig bebygget areal på tomta ikke kan overstige 146 kvm. Det foreligger ingen opplysninger om det faktiske arealet som er bebygd på tomta og kjøper oppfordres derfor til å undersøke dette nærmere.

Det ble den 06.03.1975 byggegodkjent oppføring av garasje i rekke på fellesområdet til boligfeltet. Her disponeres èn garasjeplass. Det er tinglyst rett til

garasje, og også forpliktelse til utførelse, bekostning og vedlikehold av av garasjen av de 4 boliger som disponerer denne. Tiltaket mangler ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte tiltak er utført før dagens eiere kjøpte boligen og at de derfor ikke har noen kjennskap til byggegodkjenninger fra før denne tiden.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Ved en gjennomgang utført i forbindelse med salget viser det seg at boligen (51 m^2) ser ut til å ligge delvis utenfor tomtegrensen i Matrikkelens digitale kart. Verken kommunen eller dagens eiere har vært oppmerksom på dette. Dagens eiere har vært i kontakt med Senja kommune, og kommunen har gitt tilbud om å kjøpe arealet som boligen står på til en pris på 500 kr m^2 pluss omkostninger i forbindelse med saksbehandling og fradeling. Ny eier kan derfor velge om man ønsker å kjøper arealet, se vedlagt tilbud fra kommunen samt kart som vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ovennevnte forhold. Kontakt megler dersom noe er uklart.

Vei, vann og avløp

Det er offentlige vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Store deler av eiendommen er regulert til område for bolig og resterende deler av eiendommen (inngangsparti og integrert garasje som ligger utenfor tomtegrensen) er regulert til felles gårdsplass.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5530/46/120:
24.10.1968 - Dokumentnr: 3375 - Bestemmelse om gjerde med flere bestemmelser
Ved overdragelse til en tidligere eier ble det gitt følgende bestemmelser som ble akseptert av datidens kjøper. Følgende vilkår som ble akseptert bemerkes:
- På tomten kan det bare oppføre en enebolig som ikke må ha større grunnflate enn 1/6 av nettoarealet + garasje og eventuelt uthus.
- Bygningsrådet bestemmer om gjerde skal oppsettes og i tilfelle dets utførelse. Kjøperen plikter i tilfelle å utføre/bekoste dette.
- Tomten skal delta i utgiftene ved opparbeidelse og vedlikehold av de felles friområder som utlegges for boligfeltet.
- Tomten nå ikke beplantes av trær eller busker som virker sjenerende.
- Garasje tillates ikke sammenbygd med bolig, men skal oppføres som fellesgarasje for de fire tomter som tilhører dette fellestun. Nåværende tomt skal således være forpliktet til å delta i utførelse/bekostning/vedlikehold av slikt garasjeanlegg.
- Tomten skal delta i utgiftene ved opparbeidelse og vedlikehold av det felles tun og den feiles adkomstvei som ved reguleringsplanen er forbeholdt den husgruppe på fire som nærværende tomt er en del av. Dette gjelder også stikkledninger for vann og kloakk.

Ta kontakt med megler for utlevering av servitutter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Meglers kommentar:
- Det gjøres oppmerksom på at deler av boligen (tilbygget inngangsparti og integrert garasje) ligger utenfor tomtegrensen. Arealet eies av kommunen og kan kjøpes av nye eiere. Se mer under punktet "tomteforhold/beskrivelse av tomt". Kjøp av tomt og omkostninger til kommunen for å gå dette ut må besørges av ny eier.
- Eneboligen har rett på én garasje i eldre felles garasjeanlegg. Denne er i svært dårlig stand og er ikke oppmålt av takstmann.

Ifølge tilstandsrapport må interessenter vært spesielt oppmerksom på følgende:

TG3 innebærer at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. Følgende punkter har fått TG 3 i tilstandsrapporten:
-Krypkjeller
TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt. Sopp og muggvekst må fjernes på underside av stubbgulv. Krypkjeller må sikres med luftgjennomstrømning. Fuktsikring mot grunn må etableres. Bæresystem i stål må utbedres og rustbeskyttes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

- Bad kjellerplan - Overflate vegger og himling
TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

- Bad - kjellerplan Overflate gulv
TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

- Bad - kjellerplan Membran, tettesjiktet og sluk
TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

- Kjellerplan kjøkken
TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold

som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-.

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Følgende har fått TG2 i tilstandsrapport:
- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade og manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Riss, sprekker og sår må utbedres for å sikre mot nedbrytende stoffer og vannlekkasje gjennom konstruksjonen. Armering må ha overdekning for å beskyttes mot rust og korrosjon.

- Drenering
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse og symptom på skade. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Avledning av vann fra bygningen må sikres. Tilstrekkelig fall fra grunnmur må etableres.

- Støttemurer
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, symptom på skade, manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på stabilitet og dimensjonering må fremskaffes. Støttemur må utbedres ut. Behov for oppgradering eller utskifting for deler av bygningsdel.

- Yttervegger og veggkonstruksjon
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Kledning må sikres i forhold til terreng og fare for råte på kledning.

- Vinduer og ytterdører
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Det må etableres klaring mellom omramning og vannbord/ beslag for å sikre følgeskader. Punktvise skader må repareres for å hindre ytterligere skader i konstruksjonen. Slitte vinduskarmer bør utbedre. Gir dårligere beskyttelse mot værforhold.

- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Sikre gjennomføringer i tak med mansjetter. Dette gir en vanntett tilslutning og man unngår lekkasjer. Taktekking må utbedres/ skiftes ut.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse,

symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Tak må rengjøres. Rengjøring av tak er viktig for å opprettholde takets levetid og estetikk. Fuger i forbindelse pipehatt må refuges. Det bør monteres pipehette for å sikre nedbør i pipe og følgeskader. Taktekking bør vurderes utskiftet pga. alder og slitasje.

- Renner, nedløp og beslag
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) feil utførelse Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Nedløpene må fikses. Viktig at disse fører vannet fra takrennene ned til bakken og bort fra grunnmur.

- Terrasser, balkonger, trapper o.l.
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Innvendig trapper utbedres slik at de er iht. forskrift og krav. Dette for å forhindre fall og ulykker. For manglende ventilering av tak under terrasse må det utføres ytterligere undersøkelser før beslutning. Det er på tide å renovere overflater for å sikre levetiden til bygningsdelene.

- Piper og ildsteder
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Feieluke må utbedres iht. krav. Det må sikres dokumentasjon eller rapport fra feier etter tilsyn.

- Etasjeskillere
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Som et isolert tiltak vil det sjelden være økonomisk fornuftig på kort sikt i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Kjellerplan Veggenes og himlingens overflater
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Renovering av vegger og himling innvendig. Det må etableres tilstrekkelig tilluft og avtrekk for rom i kjelleretasjen.

- Kjellerplan Gulvets overflate
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Punktvise skader må utbedres. Bygningsdeler må ferdigstilles. Gulv på grunn uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre, men kan sikres etter beste evne med god ventilering. For å unngå fuktproblemer og utfordringer for

kjellergulv må drenering av bygget sikres. Ved evt. utbedring er det viktig å sikre med utvendig isolasjon, drenering og gode detaljutforminger.

- Kjellerplan Fuktmåling og ventilasjon
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Tilstrekkelig tilluft må etableres i oppholdsrom. Økt ventilering av kjelleren kan bidra til å tørke ut fukt som tilføres fra grunnen.

- Bad hovedplan Overflate vegger og himling
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Fuge under våtromsplater må fjernes og refuges

- Bad hovedplan Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Sveis i vinylbelegg må utbedres. Oppkant ved dør bør vurderes utbedret. Fungerer fint, men er ikke iht. krav.

Vaskerom kjellerplan Overflate vegger og himling
- TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Overflater himling anbefales renovert evt. skiftet ut. Overflater vegger anbefales renovert evt. skiftet ut. Det må etableres avtrekk på våtrom. Viktig å sikre gjennomstrømning i rommet for å fjerne fukt og evt. lukt.

- Vaskerom kjellerplan Overflate gulv
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Nærmere undersøkelser rundt sluk kreves. Bom under flislaget trenger ikke utbedring.

- Vaskerom kjellerplan Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Membran ved gjennomføringer må utbedres. Krav til sikring av lekkasjevann ved terskel må utbedres.

- Kjøkken hovedplan
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Komfyrvakt må monteres iht. krav.

- Andre rom
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse,

symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt.
Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid og feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Skjult cisterne må utbedres slik at evt. lekkasjevann raskt blir synlig. Det anbefales en gjennomgang av autorisert rørlegger for trykktest av anlegget.

- Varmtvannsbereder
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid. Anbefaler å bytte ut varmtvannsberedere. Forventet levetid på 20 år. Leverandørene anbefaler brukstid på 10-15 år.

- Varmesentraler
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) manglende dokumentasjon på vedlikehold. Dokumentasjon på service må fremlegges.

- Ventilasjon
TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) ikke har best mulig løsning. Boligbygg og mindre bygninger for andre formål kan ventileres med naturlig avtrekk. Boligen ikke har best mulig løsning. For å sikre at boligen har tilstrekkelig løsning for ventilasjon anbefaler vi å konsultere med en fagperson for å sikre at boligen har ventilasjonssystem som oppfyller alle nødvendige krav.

Resterende punkter har fått TG 1, TG 0 eller TG IU. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Tilrettelegging: 8 900,-
Nordvik Grunnpakke: 16 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 5 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 883,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 94 484,- for vederlag og utlegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 19.08.2024
Egenerklæringsskjema datert 14.10.2024
Brukstillatelse datert 08.04.1969
Byggegodkjente tegninger bolig datert 30.07.1968
Byggegodkjente tegninger bolig datert 25.09.1978
Byggegodkjente tegninger bolig datert 17.07.1980
Byggegodkjente tegninger fellesgarasje datert 06.03.1975
Grunnkart
Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser for Stormyra 1969
Kommuneplankart
Energiattest
Tilbud om kjøp av fellesareal fra Senja kommune med tilhørende kart

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. januar 2025

Megler

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93813008

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926 455 877

Vedlegg

Skavikveien 22

Skavikveien 22

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 366 elever, 22 klasser	8 min 4.5 km
Silsand barneskole (1-7 kl.) 261 elever, 18 klasser	13 min 8.2 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 74 elever, 7 klasser	6 min 4.2 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 325 elever, 27 klasser	8 min 4.5 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	20 min 1.5 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	8 min 4.9 km

Sport

Midt-Tromshallen	22 min
Pioner idrettsanlegg	27 min
City Gym	7 min
Feel24 Finnsnes	8 min

Offentlig transport

Kleiva Linje 110, 120, 300, 301, 307	6 min 0.5 km
Bardufoss lufthavn	39 min

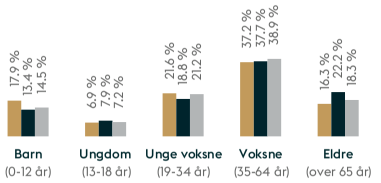
Barnehager

Skogen barnehage (1-5 år) 70 barn	16 min 1.1 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 2.7 km
Blomli barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 4.4 km

Dagligvare

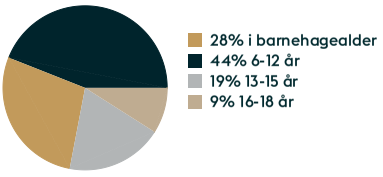
Coop Extra Olderhamna	6 min
Kiwi Finnsnes	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stormyra	436	182
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



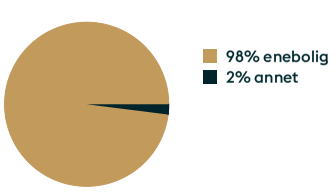
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Olderhamna	6 min
Kiwi Finnsnes	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Skavikveien 22
9300 Finnsnes

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
26	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Raymond Meier
Dato: 19/08/2024

Storveien 73
Sørreisa 9310
48104936
raymond@mte-as.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:46, Bnr: 120
Hjemmelshaver:	Erlend Fjellstad Hagensen og Kathrine W-B Waage
Tomt:	878 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boliger
Offentl. avg. pr. år:	16 000,-
Forsikringsforhold:	JBF Utvidet husforsikring
Ligningsverdi:	925 698,-
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.08.2024
Forutsetninger (hindringer):	23 grader sommerværr. Boligen ble kontrollert i naturlig dagslys og det var god tilkomst. Ingen flere hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Erlend Fjellstad Hagensen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	MMS3

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Eiendommen nyter en fordelaktig plassering med utmerkede solforhold og en imponerende utsikt over Finnfjorden. Den ligger i et naturskjønt område som gir en følelse av ro og tilknytning til naturen.

Det er opparbeidet en felles gårdsplass som forbinder tre tomter, noe som skaper et hyggelig og sosialt miljø. Deler av boligen ligger på denne felles gårdsplassen, men det er ukjente forhold rundt avtaler og ordninger som gjelder for bruken av dette området.

Naturen fungerer som et grønt belte mellom fylkesveien og boligen i sør. Dette området består av et variert landskap med busker og trær, som gir en følelse av å være omgitt av naturen. Dette gir også en viss skjerming fra veien, noe som kan bidra til en mer privat og fredelig atmosfære.

OM BYGGEMETODEN:
Bygge er en fremgangsmåte der materialer blir brukt til å skape strukturer. Det finnes en rekke forskjellige typer byggemetoder, avhengig av formålet med prosjektet og materialene som brukes. Byggemetoden som er benyttet for denne bygningen er tradisjonell byggemetode.

Tradisjonell byggemetode, som involverer bygging av huset på stedet med murstein, betong og trevirke, har vært den foretrukne metoden i mange år. Denne metoden anses som pålitelig og holdbar, og har blitt brukt til å konstruere solide og varige bygninger over hele verden. Ved å bruke materialer som murstein, betong og trevirke, sikrer man at huset er solid og stabilt, og at det gir god isolasjon og beskyttelse mot vær og vind.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand i forhold til antatt byggeår. Boligen har vært jevnlig vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold og utbedringer må regnes med i tiden som kommer. Dette kan inkludere alt fra mindre reparasjoner til større oppgraderinger, avhengig av boligens tilstand og eierens ønsker. For mer detaljerte beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler, henvises det til den vedlagte rapporten, som gir en grundig gjennomgang av boligens tekniske tilstand.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på bad i hovedplan.
Varmekabler i gang i hovedplan.
Panelovner i enkelte rom.
Åpen ildsted i kjeller.
Luft til luft varmepumpe plassert i kjellerstue.

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

DAGSLYSKRAV:
Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %. Samsvar dokumenteres med beregninger av mest kritiske rom i forhold til dagslysforhold. En enkel beregningsmetode tilsier at kravet til dagslys er oppfylt hvis man oppfyller krav til ti-prosent regelen.
- vinduer gir godt utsyn og god kontakt med det fri.
- vinduer oppfyller krav iht. ti-prosent regelen.

TAKHØYDE:
Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

Det er gjort målinger i kjellerplan = 2270mm og hovedplan = 2366mm. Romhøyden oppfyller ikke kravene i alle plan, men boligen fungerer som tiltenkt med gitte høyder.

RADON:
Det er ikke utført måling av radon i boligen.
Det er ingen opplysninger om at det er montert radonsperre i boligen.
Det var ikke krav til å montere radonsperre på byggetidspunktet.

DOKUMENTKONTROLL:
Følgende dokument er sjekket:
Grunnboksutskrift: Gir en offisiell oversikt over tinglyste rettigheter og heftelser på eiendommen.
Reguleringsplaner: Viser hvordan eiendommen kan brukes og eventuelle begrensninger.

For den aktuelle eiendommen er det blitt presentert et begrenset sett med dokumenter. Det finnes ikke dokumentasjon over utførte arbeider eller endringer. Dette begrenser både innsynet i bygningens tilstand, men også lovligheten av eventuelle tilbygg eller utførte endringer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger:
Malt trefiberplater: Ofte brukt for en jevn og ren overflate. Fargevalget kan variere fra nøytrale til mer markante farger.
Behandlet sponplate: Ofte brukt for en jevn og ren overflate. Fargevalget kan variere fra nøytrale til mer markante farger.
Keramiske fliser: Ofte i rom hvor det kreves vannavstøtende overflater.
Panel: Trepanel som gir en varm og naturlig følelse, og kan være malt eller ubehandlet.
Våtromsplater: Slitesterke og hygieniske, og gir et jevnt og pent resultat.
Gipsplate: Dette gir en glatt og sammenhengende overflate som reflekterer lys godt.

Tak:
Malt gips: Dette gir en glatt og sammenhengende overflate som reflekterer lys godt.
Takplater: I foliert utgave. Enkel å vedlikeholde, og kommer i ulike mønstre og farger.
Takplater: I malt utgave. Enkel å vedlikeholde, og kommer i ulike mønstre og farger.
Trepanel: Gir en rustikk eller tradisjonell stil, og kan males eller beises for å matche resten av interiøret.

Gulv:
Tregulv: Kan slipes og behandles for å fornye overflaten.
Laminat: Etterligning av utseendet til tre, og er slitesterkt og lett å vedlikeholde.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Boligtilstand og verdivurdering i forbindelse med fremtidig salg.

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

Vi har ikke mottatt godkjente tegninger av boligen for å kontrollere evt. vesentlige endringer i forhold til dagens bruk.

Det er utført følgende oppgraderinger/moderniseringer:
- Drenering ble skiftet ut i 1990.
- All utvendig kledning skiftet ut i 2017.
- Enkelte vinduer er skiftet ut i perioden 2007-2018.
- Terrasse ble rehabilitert i 2017.
- Bad i hovedetasjen ble renovert i 2016
- Kjøkken i hovedetasjen ble renovert i 2017.
- Deler av vann og avløp rehabilitert i 2023.
- El anlegg oppgradert i 2021. Hovedsakelig for hovedplan.

VERDIBEREGNING:
Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	6 038 520,-	
- Fradrag:	2 034 348,-	
= Teknisk verdi bolig:	4 004 172,-	**4 004 172,-**

Tomteverdi:	**700 000,-**
Markedsverdi (normal salgsverdi):	**= 4 300 000,-**
Låneverdi:	*3 440 000,-*

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdien for denne boligen refererer til den prisen vi kan forvente å få fra en kjøper gjennom forhandlinger i et bestemt marked. Markedsverdien er basert på en rekke faktorer som boligens beliggenhet, størrelse, byggeår, standard, og sammenlignbare salg i område.

Vår oppgitte låneverdi er en forsiktig vurdert markedsverdi som skal gi långiver den nødvendige sikkerhet for sin pant i eiendommen. Låneverdien for en bolig er en forsiktig antatt markedsverdi som brukes av banker og andre låneinstitusjoner for å bestemme hvor mye de kan låne ut med boligen som sikkerhet. I Norge skal belåningsgraden ikke overstige 85% av et forsvarlig verdigrunnlag for boligen.

Det er viktig å merke seg at låneverdien ikke nødvendigvis er den prisen man kan oppnå ved salg av boligen, men heller en verdi som gir banken en sikkerhetsmargin ved utlån.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hovedetasje	115	0	0	42	96	19
Kjelleretasje	124	0	0	10	113	11
SUM BYGNING	239	0	0	52	209	30
SUM BRA	239					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Hovedplan: Entre, gang, garasje, sov x 3, bad, stue og kjøkken.
Kjellerplan: Kjellerstue, kjøkken, vaskerom, bod x 2, bad og sov x 2.

BRA-e:

Ingen rom er definert som BRA-e.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

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

Det kan være utfordrende eller til og med umulig å oppnå presise målinger av areal på grunn av vanskeligheter med å bestemme tykkelsen på indre vegger, uregelmessigheter og spesielle utforminger av bygningsstrukturer som for eksempel karnapper, bueganger, og ikke-rette vinkler, samt åpne områder som strekker seg over flere etasjer.

Markedsverdien av en eiendom kan ikke utelukkende baseres på en matematisk utregning av kvadratmeterantallet som er angitt i en rapport. Derfor bør ikke arealopplysninger alene brukes som grunnlag for å fastsette verdien på en eiendom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc., og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Utover dette kommenteres ikke kosmetiske avvik i andre rom.

Vi gjør oppmerksom på at dårlig vedlikehold av bolig kan gi alvorlige konsekvenser for både komfort, sikkerhet og økonomi.

ANDRE MERKNADER:

Grunnbokinformasjon innhentet.
Informasjon om reguleringsforhold innhentet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Raymond Meier

Jeg innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er eier av MTE AS. Har vært i bygg og anleggsbransjen siden 1996 der jeg har jobbet som tømrer, kalkulatør, prosjekteringsleder og prosjektleder. Har også god erfaring etter å ha jobbet med prefabrikkert takstolproduksjon og elementproduksjon for tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005. MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber også med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer.

19/08/2024

Raymond Meier

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Plassbygde fundamenter, banketter og murverk i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Merknader: Fundamenter er normalt ikke tilgjengelig og kan ikke kontrolleres.
Skrå og vertikale sprekker i mur kan indikerer setninger, manglende armering, temperaturbevegelser osv.
Armering i konstruksjon er synlig.



TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er etablert et rom under deler av første etasje med varierende høyder fra 10 cm til 150 cm. Norsk standard sier at definisjon på krypkjeller er rom lavere enn 60 cm. Rom under kjellerplan er med inspeksjonsluke.

Merknader: Det er ikke etablert tilstrekkelig ventiler for luftgjennomstrømning.
Det er påvist sopp og muggvekst på underside stubbgulv.
Det er ikke montert fuktsikring mot grunn.
Bæresystemet i stål bærer preg av rustangrep pga. dårlig utlufting.



TG 2 1.3 Drenering

Eiendommen ligger i et svakt skrånede terreng. Naturgitt med interne fallforhold på tomten. Det er etablert drenering rundt bygget i 2019.

Merknader: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 1.4 Støttemurer

Støttemur av plasstøpt betong. Det er etablert en støttemur av steinprodukter for å ta opp terrengvariasjon.

Merknader: Støttemuren er over 1m høyde. Det foreligger ingen dokumentasjon på stabilitet og dimensjonering.
Støttemur for terreng er skjev og virker ustabil.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Isolerte yttervegger av tre, og utvendig kledd med overflatebehandlet liggende grankledning.

Merknader: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Fare for råte over tid.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Boligen er utstyrt med isolerte uisolerte vinduer fra ulike perioder. År: 2005-2018
Boligen er utstyrt med isolert ytterdør med glass. År: 2016.
Boligen er utstyrt med skyvedør av glass. År: Ukjent.
Boligen er utstyrt med port m/ portåpner. År: 2010.

Merknader: Garasjeport i bolig har manglende vedlikeholdsavtale og service.
Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører.
Dårlige detaljer. Ikke klaring mellom omramning og vannbord/beslag. Kan gi følgeskader over tid.
Karmene i vinduer er slitte, og det er sprekker i trevirket i di eldste vinduene.
Manglende beslag på vannbord.
Det er påvist punkterte glass.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Tak er med bærekonstruksjon av prefabrikkert takkonstruksjon. Tak med kaldt loft bygget med luftet loftsrom, med lufteåpninger i takfoten mellom loftsrommet og ute.

Merknader: Det er påvist fuktskjolder på gulv i mørkeloft.
Det er påvist fuktskjolder og misfarging på underside taktro.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Mistenker lekkasje rundt pipe.
Mistenker lekkasje rundt tekking.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertak for skrå tretak med luftet/ventilert loftsrom. Taktro med takshingel.

Merknader: Det er påvist manglende vedlikehold av stormbord.
Det er påvist mose på taktekking.
Manglende pipehette.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takfotbeslag, takrenner og nedløp i lakkert stål.

Merknader: Bortledning av vann fra nedløp ikke tilfredsstillende.
Nedløp avsluttet over terreng slik at yttervegger i kjeller får stor fuktbelastning.
Nedløp avsluttet over terreng med for lite fall fra vegg. Fare for fuktbelastning mot yttervegg kjeller.



5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Innvendig åpen trappeløsning fra kjelleretasjen til hovedetasjen.
Utvendig trapp fra terrasse tilhørende kjelleretasje ned til terreng.
Terrasse på bakkeplan kjelleretasjen.
Terrasse på tak tilbygg hovedetasjen.

Merknader: Inntrukken terrasse er ikke ventilert/ luftet.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Slitte overflater pga. manglende vedlikehold.
Utvendige trapper er svært slitt.
Det mangler håndløper på vegg til innvendig trapp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Det er montert peisinnsats i kjelleretasjen. Bygget i 1982.

Merknader: Krav til avstand mellom brennbart material og feieluke er ikke ivaretatt. (30 cm fra sotluke til brennbart. 10 cm med sotlukestein).
Det er ikke fremlagt rapport fra feiing eller tilsyn.
Piper er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.



8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Bygningen består av kjelleretasje og hovedetasje. Gulv på grunn med oppforet gulv i kjelleretasje. Bjelkelag for hovedetasje er utført som standard bjelkelag fra byggeår.

Merknader: Det er store nivåforskjeller mellom enkelte rom.
Komfortnivå på gulv er å anse som lavt.
Det er foretatt målinger for å avdekke lokalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor 2m.
Det er foretatt målinger for å avdekke totalt planhetsavvik. Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm.

9. Rom under terreng

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9.1 Kjellerplan

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom mot terreng har varierende overflater på vegger og himling:
Himlinger har kledning av ulike materialer; malte takplater og trepanel.
Vegger har kledning av ulike materialer; malte takplater og trepanel.

Merknader: Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er påvist eldre råteskader ved siden av kjøkkenløsning i kjeller.
Det er ikke tilstrekkelig tilluft og avtrekk.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Rom under terreng har varierende overflater på gulv.
Himlinger har overflater av ulike materialer; laminat, keramiske fliser og tregulv.

Merknader: Gulvene knirker en del.
Punktvis skade, oppsprekking.
Punktvis råteskade.
Slitte overflater.
Overflater som ikke er ferdigstilt.
Det er ingen informasjon eller dokumentasjon om fuktsperre i grunn.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Ventilasjon i boligen er basert på naturlig ventilasjon via ventiler i vindu. Det er montert avtrekksvifte på kjøkken, og bad.

Merknader: Det er ikke tilstrekkelig inneklima på P-rom. Avvik fra gjeldende forskrift.
Det er utført pinnemåling i boret hull. Utslag viser 6,1 % fuktighet.
Det er utført pinnemåling i gulv. Utslag viser 16 % fuktighet.

10. Våtrom

10.1 Bad hovedplan

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er på vegger våtromsplater
Det er i himling folierte takplater.

Det er i våtrom montert:
Badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett med skjult sisterne, baderomsinnredning m/ vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Det er påvist avvik på underkant veggplater. Fuge ikke tilfredsstillende.



©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er på gulv montert våtromsbelegg.

Det er i våtrom montert:
Badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett med skjult sisterne og baderomsinnredning m/ vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Fall registrert.
Det er registrert sprekker i fuger.
Terskel er ikke tilfredsstillende. Over 25mm høy og mangler skråskåret kant slik at vertikal kant ikke er høyere enn 20mm.
Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann ved dør.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er på gulv montert våtromsbelegg som fungerer som membran for våtrom.

Det er i våtrom montert:
Badekar, dusjhjørne, veggmontert toalett med skjult sisterne og baderomsinnredning m/ vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann.
Skadet/ dårlig sveis i vinylbelegg i nærheten av dusjsone.



10.2 Bad kjellerplan

TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er på vegger montert keramiske fliser.
Det er i himling montert folierte takplater.

Det er i våtrom montert:
Dusjhjørne, gulvmontert toalett med synlig sisterne og veggmontert vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er påvist fuktnivå i veggflatene.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er på gulv montert keramiske fliser.

Det er i våtrom montert:
Dusjhjørne, gulvmontert toalett med synlig sisterne. og veggmontert vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er påvist riss og sprekker i overflate gulv.
Det er påvist avvik på skjøter i overflate gulv.
Det påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist flekker og mindre skader.
Det er påvist saltutslag i fugene.
Terskel er ikke tilfredsstillende. Over 25mm høy og mangler skråskåret kant slik at vertikal kant ikke er høyere enn 20mm.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er på gulv montert membran under keramiske fliser.

Det er i våtrom montert:
Dusjhjørne, gulvmontert toalett med synlig sisterne og veggmontert vask.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det er ikke tilfredsstillende sikring av lekkasjevann.
Det er ikke tilfredsstillende sikring av bakenforliggende konstruksjoner.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.
Membrantetningen v/ gjennomføringer i golv går ikke 25 mm høyere opp på røret enn det høyest mulige vannspeil.

10.3 Vaskerom kjellerplan

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er på vegger montert malte sponplater.
Det er i himling montert malte takplater.

Det er i våtrom montert:
Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, baderomsinnredning u/ vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Mindre skader på overflater som riss, hull og oppsprekking.
Det er påvist avvik på underkant veggplater. Mangler fuktsikring av ende på plate.
Det mangler avtrekk på våtrom.



TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er på gulv montert keramiske fliser.

Det er i våtrom montert:
Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, baderomsinnredning u/ vask.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Det påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist fall men sluk er ikke synlig. Skjult under innredning.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er på gulv montert membran under keramiske fliser.

Det er i våtrom montert:
Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, baderomsinnredning u/ vask.

Merknader: Kombinasjon av alder og materialer tilsier behov for tiltak.
Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig godt utført arbeid.
Det er ikke sikret tilstrekkelig med oppkant ved dør for lekkasjevann.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran kan ikke påvises i sluk eller i dokumentasjon.
Membrantetningen v/ gjennomføringer i golv går ikke 25 mm høyere opp på gjennomføringen enn det høyest mulige vannspeil.
Hulltaking er ikke praktisk mulig å gjennomføre, fordi i boligen inngår bygningskonstruksjoner av mur, betong.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken hovedplan

TG 2 11.1 Kjøkken hovedplan

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplater er av laminat. Det er montert enkel oppvaskkum med ett-greps kran. Mellom kjøkkenbenk og overskap er det malt gips. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Merknader: Det er krav til komfyrvakt over kokeplate. Krav kom i 2010. Det er oppgitt at kjøkken er fornyet etter 2010.
Gulvet knirker ved normalt bruk.
Kjøkken har normal slitasje i forhold til alder.



11.2 Kjøkken kjellerplan

TG 3 11.2 Kjøkken kjellerplan

Enkel innredning med slette fronter. Benkeplate av stål med oppvaskkum med ett-greps-kran.

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

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom har en noe varierende eldre standard på overflater gulv, vegger og himling.
Andre rom har en moderne standard på overflater gulv, vegger og himling.

Merknader: Flere rom har en noe varierende eldre standard og det er behov for oppgradering/ vedlikehold.
Mangler enkelte bygningsdeler og det registreres dårlige overganger og løsninger på detaljnivå.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen er utstyrt med sanitærinstallasjoner med tilhørende rørsystemer, herunder vann- og avløpsledninger og stikkledninger fram til kommunalt ledningsnett. Stoppekran etablert i kjelleretasje.

Merknader: Det er ikke etablert løsning for å sikre at lekkasjevann fra skjult cisterne blir raskt synlig.
Det ble ikke observert tegn til lekkasjer på befaring, men alder øker risiko for at dette kan oppstå.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder Evalet på 200 liter, plassert i vaskerom med sluk i gulv. Varmtvannsberederen har fast tilkobling.

Merknader: Varmtvannsbereder er fra 1985 og varer ikke evig. Er berederen over 20 år bør den byttes ut. Da har blandeventiler og varmekolbe nådd sin pensjonsalder.



Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2018. Type Toshiba. Montert på vegg i kjellerstue.

Merknader: Det foreligger ingen dokumentasjon på service.



TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert med luftepalter i vinduskarmene. Det er montert mekanisk avtrekksvifte på kjøkken. Det er montert mekanisk avtrekksvifte på bad hovedplan.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Tilluft, avtrekk og luftutveksling er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke etablert ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold.
Boligen har ikke ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima.
Avtrekk mekanisk ventilasjon på bad kjeller og vaskerom er ikke tilfredsstillende.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Boligen har elektrisk anlegg tilpasset beregnede forbruk for lys og varme.

Merknader: Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg, hovedsakelig med en standard fra byggetiden. Oppgradering har blitt foretatt.
El-tilsyn gjennomført 2023.
Samsvarserklæring foreligger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Bygningen ble opprinnelig konstruert i henhold til byggeforskriften fra 1949. I tiden etter oppføringen har det blitt utført flere forbedringer og tiltak som krever søknad. Disse modifikasjonene følger de nyere forskriftene. Dette betyr at selv om bygget opprinnelig ble reist under eldre regelverk, må alle endringer og oppgraderinger som er gjort overholde de gjeldende byggeforskriftene som er mer oppdaterte og kan inneholde strengere krav til sikkerhet og -standarder.

Utvendige vann, avløpsledninger, stikkledninger og tanker:
Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på utvendig vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr (tanker) bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. Ikke krav til TG.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom rapporten samt selgers egenerklæring, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Kjøper har også plikt til å undersøke boligen. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade og manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Riss, sprekker og sår må utbedres for å sikre mot nedbrytende stoffer og vannlekkasje gjennom konstruksjonen. Armering må ha overdekning for å beskyttes mot rust og korrosjon.
1.3	Drenering
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse og symptom på skade. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Avledning av vann fra bygningen må sikres. Tilstrekkelig fall fra grunnmur må etableres.
1.4	Støttemurer
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, symptom på skade, manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på stabilitet og dimensjonering må fremskaffes. Støttemur må utbedres ut. Behov for oppgradering eller utskifting for deler av bygningsdel.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Kledning må sikres i forhold til terreng og fare for råte på kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Det må etableres klaring mellom omramning og vannbord/ beslag for å sikre følgeskader. Punktvise skader må repareres for å hindre ytterligere skader i konstruksjonen. Slitte vinduskarmer bør utbedre. Gir dårligere beskyttelse mot værforhold.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Sikre gjennomføringer i tak med mansjetter. Dette gir en vanntett tilslutning og man unngår lekkasjer. Taktekking må utbedres/ skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Tak må rengjøres. Rengjøring av tak er viktig for å opprettholde takets levetid og estetikk. Fuger i forbindelse pipehatt må refuges. Det bør monteres pipehette for å sikre nedbør i pipe og følgeskader. Taktekking bør vurderes utskiftet pga. alder og slitasje.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) feil utførelse Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Nedløpene må fikses. Viktig at disse fører vannet fra takrennene ned til bakken og bort fra grunnmur.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Innvendig trapper utbedres slik at de er iht. forskrift og krav. Dette for å forhindre fall og ulykker. For manglende ventilering av tak under terrasse må det utføres ytterligere undersøkelser før beslutning. Det er på tide å renovere overflater for å sikre levetiden til bygningsdelene.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Feieluke må utbedres iht. krav. Det må sikres dokumentasjon eller rapport fra feier etter tilsyn.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Som et isolert tiltak vil det sjelden være økonomisk fornuftig på kort sikt i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
9.1.1	Kjellerplan Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Renovering av vegger og himling innvendig. Det må etableres tilstrekkelig tilluft og avtrekk for rom i kjelleretasjen.
9.1.2	Kjellerplan Gulvets overflate
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Punktvise skader må utbedres. Bygningsdeler må ferdigstilles. Gulv på grunn uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre, men kan sikres etter beste evne med god ventilering. For å unngå fuktproblemer og utfordringer for kjellergulv må drenering av bygget sikres. Ved evt. utbedring er det viktig å sikre med utvendig isolasjon, drenering og gode detaljutforminger.
9.1.3	Kjellerplan Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Tilstrekkelig tilluft må etableres i oppholdsrom. Økt ventilering av kjelleren kan bidra til å tørke ut fukt som tilføres fra grunnen.
10.1.1	Bad hovedplan Overflate vegger og himling
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Fuge under våtromsplater må fjernes og refuges.
10.1.2	Bad hovedplan Overflate gulv
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Våtrommet fungerer, minste registrerte fall for å få vann til å renne er bedre 1:200.
10.1.3	Bad hovedplan Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Sveis i vinylbelegg må utbedres. Oppkant ved dør bør vurderes utbedret. Fungerer fint, men er ikke iht. krav.
10.3.1	Vaskerom kjellerplan Overflate vegger og himling
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Overflater himling anbefales renovert evt. skiftet ut. Overflater vegger anbefales renovert evt. skiftet ut. Det må etableres avtrekk på våtrom. Viktig å sikre gjennomstrømning i rommet for å fjerne fukt og evt. lukt.
10.3.2	Vaskerom kjellerplan Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Nærmere undersøkelser rundt sluk kreves. Bom under flislaget trenger ikke utbedring.
10.3.3	Vaskerom kjellerplan Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Dokumentasjon på arbeidet må fremlegges. Membran ved gjennomføringer må utbedres. Krav til sikring av lekkasjevann ved terskel må utbedres.
11.1	Kjøkken hovedplan Kjøkken hovedplan
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har feil utførelse. Komfyrvakt må monteres iht. krav.
12.1	Andre rom
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid, feil utførelse, symptom på skade, manglende vedlikehold, er betydelig nedslitt. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid og feil utførelse. Bygningsdelen(e) trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid, og man må regne med renoveringskostnader. Det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av alderen, fare for større skader eller følgeskader. Skjult cisterne må utbedres slik at evt. lekkasjevann raskt blir synlig. Det anbefales en gjennomgang av autorisert rørlegger for trykktest av anlegget.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har begrenset levetid. Anbefaler å bytte ut varmtvannsberedere. Forventet levetid på 20 år. Leverandørene anbefaler brukstid på 10-15 år.
13.4	Varmesentraler
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) manglende dokumentasjon på vedlikehold. Dokumentasjon på service må fremlegges.
13.5	Ventilasjon
	TG2 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) ikke har best mulig løsning. Boligbygg og mindre bygninger for andre formål kan ventileres med naturlig avtrekk. Boligen ikke har best mulig løsning. For å sikre at boligen har tilstrekkelig løsning for ventilasjon anbefaler vi å konsultere med en fagperson for å sikre at boligen har ventilasjonssystem som oppfyller alle nødvendige krav.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt. Sopp og muggvekst må fjernes på underside av stubbgulv. Krypkjeller må sikres med luftgjennomstrømning. Fuktsikring mot grunn må etableres. Bæresystem i stål må utbedres og rustbeskyttes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.1	Bad kjellerplan Overflate vegger og himling
	TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.2	Bad kjellerplan Overflate gulv
	TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2.3	Bad kjellerplan Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet. Det er påvist funksjonssvikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
11.2	Kjøkken kjellerplan Kjøkken kjellerplan
	TG3 gis på bakgrunn av at bygningsdelen(e) har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid da bygningsdelen(e) ikke tjener til formålet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Oppdragsnr.
28-0056/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kathrine Meinich-Bache Waage	Erlend Fjellstad-Hagensen

Gateadresse
Skavikveien 22

Poststed	Postnr
FINNSNES	9300

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 1264956

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

Document reference: 28-0056/24

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Svendsen rør på sluk og rør

Arbeid utført av: Svendsen rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt belegg

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vannledning byttet fra gammel stoppekrane og inn i huset

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt fuktutslag på bad nede

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt i stue, gang og bad oppe

Arbeid utført av: Sl installasjon og GL installasjon

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

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

Document reference: 28-0056/24

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Papp på versnda er sveiset av faglært
Arbeid utført av	.

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

Document reference: 28-0056/24

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 28-0056/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathrine Waage	8ebbec043ecdacf766632c4 8ddbf4ae58d78184b	14.10.2024 18:58:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Hagensen	2723db5ac6b4bd8e65077e 6bdb09eef195be3be3	11.10.2024 11:17:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 28-0056/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

BRUKSTILLATELSE
Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr. Halgrim Fjellstad.
Kleiva Finnsnes.

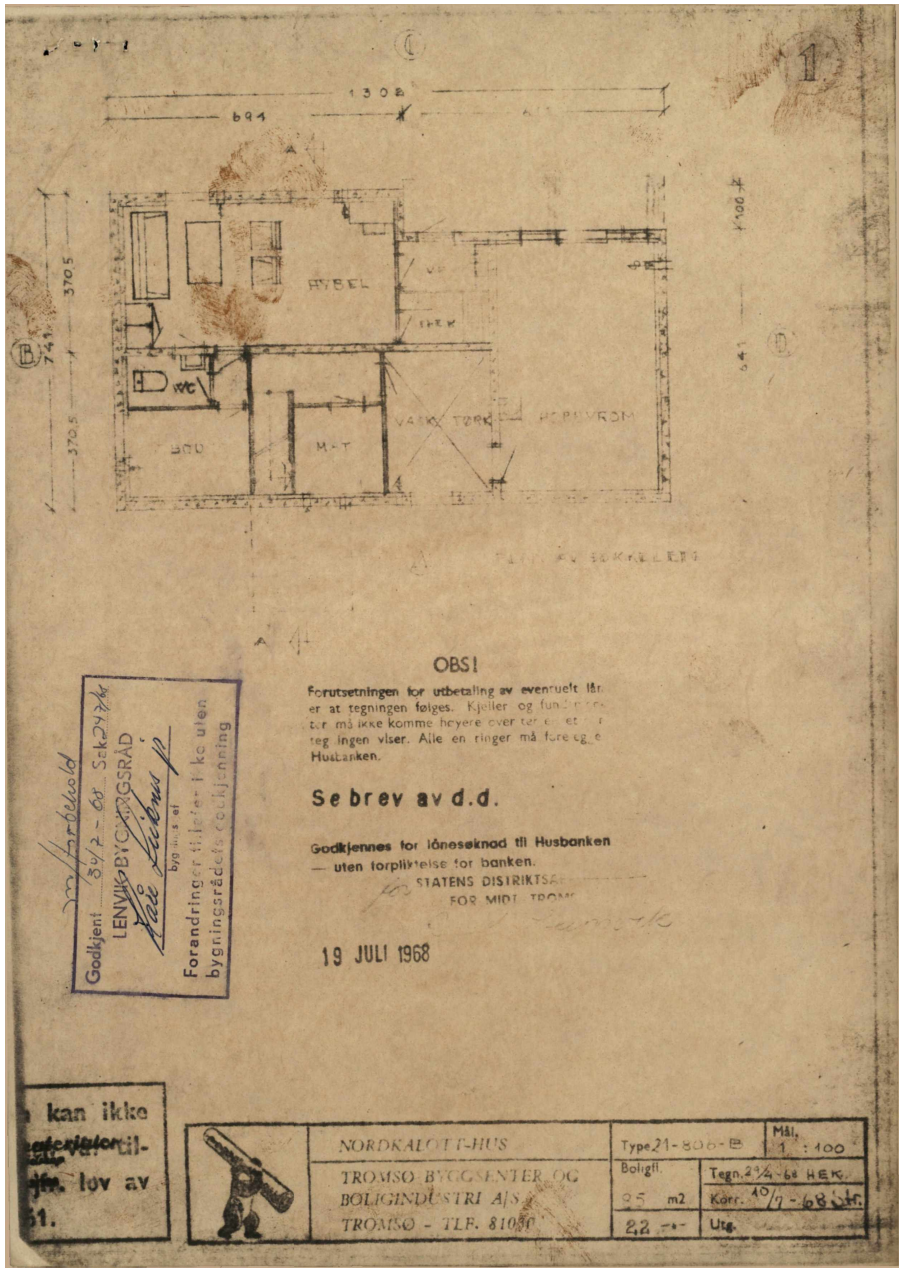
Etter besiktigelse foretatt den 2/4-69 gis herved midlertidig
brukstillatelse av leilighet i kjelv. på eiendommen Parsell nr. 11c,
Boligfelt, Stormyra-Bergheim,
gnr. 46, bnr. 22 og 24.
Lenvik.

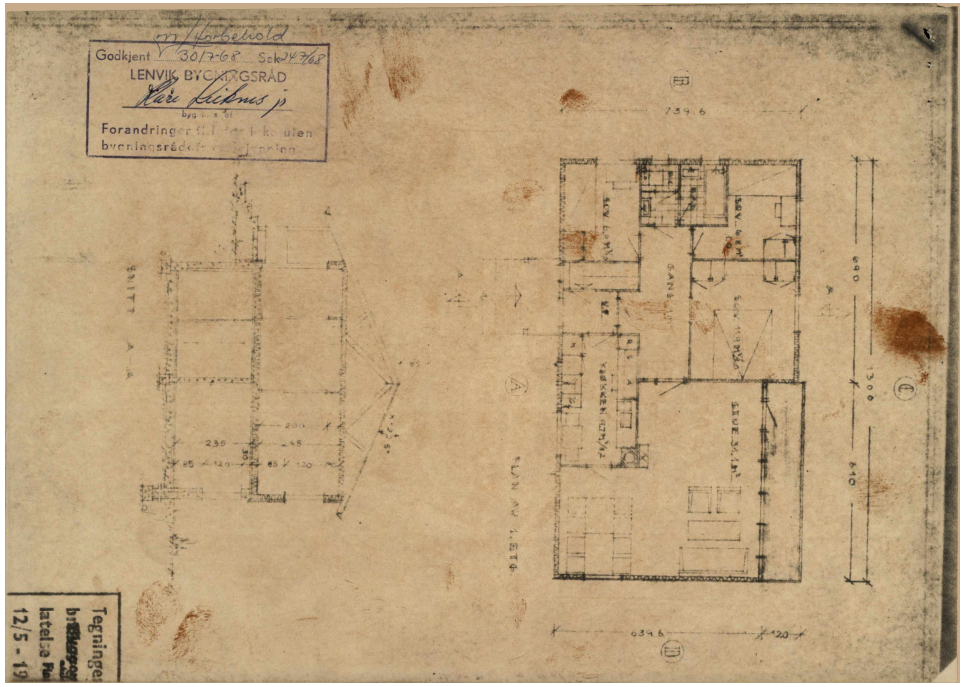
Merknader: Gjenstående arbeid:
1. Avtrekkskanal fra bad.
2. Avsluttende malerarbeid.
3. Brukstillatelsen gjelder ikke for sokkeletasjen.

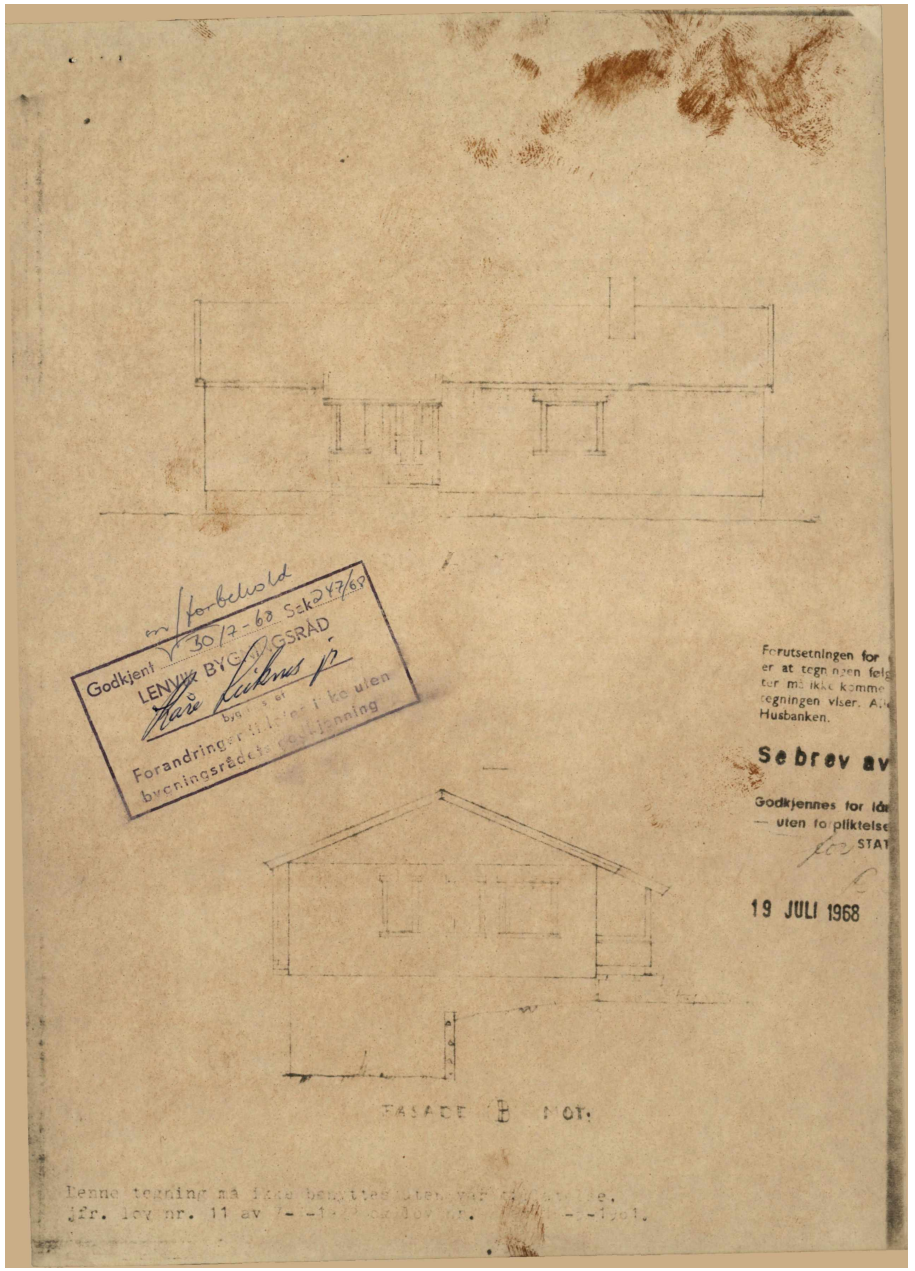
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 15/8-1969.

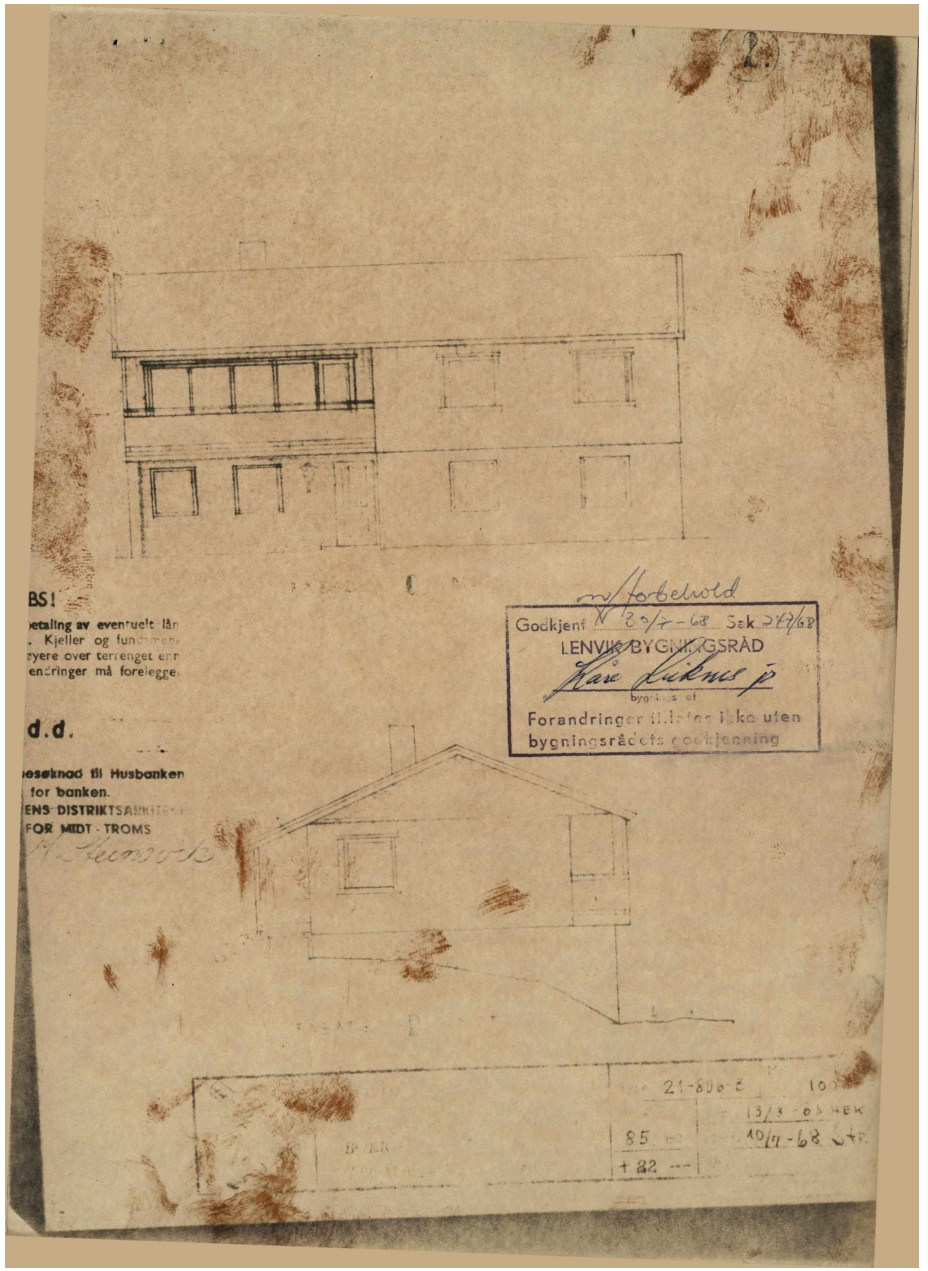
Finnsnes den 8/4-1969
LENVIK BYGNINGSRÅD
Johan B. Karlsen

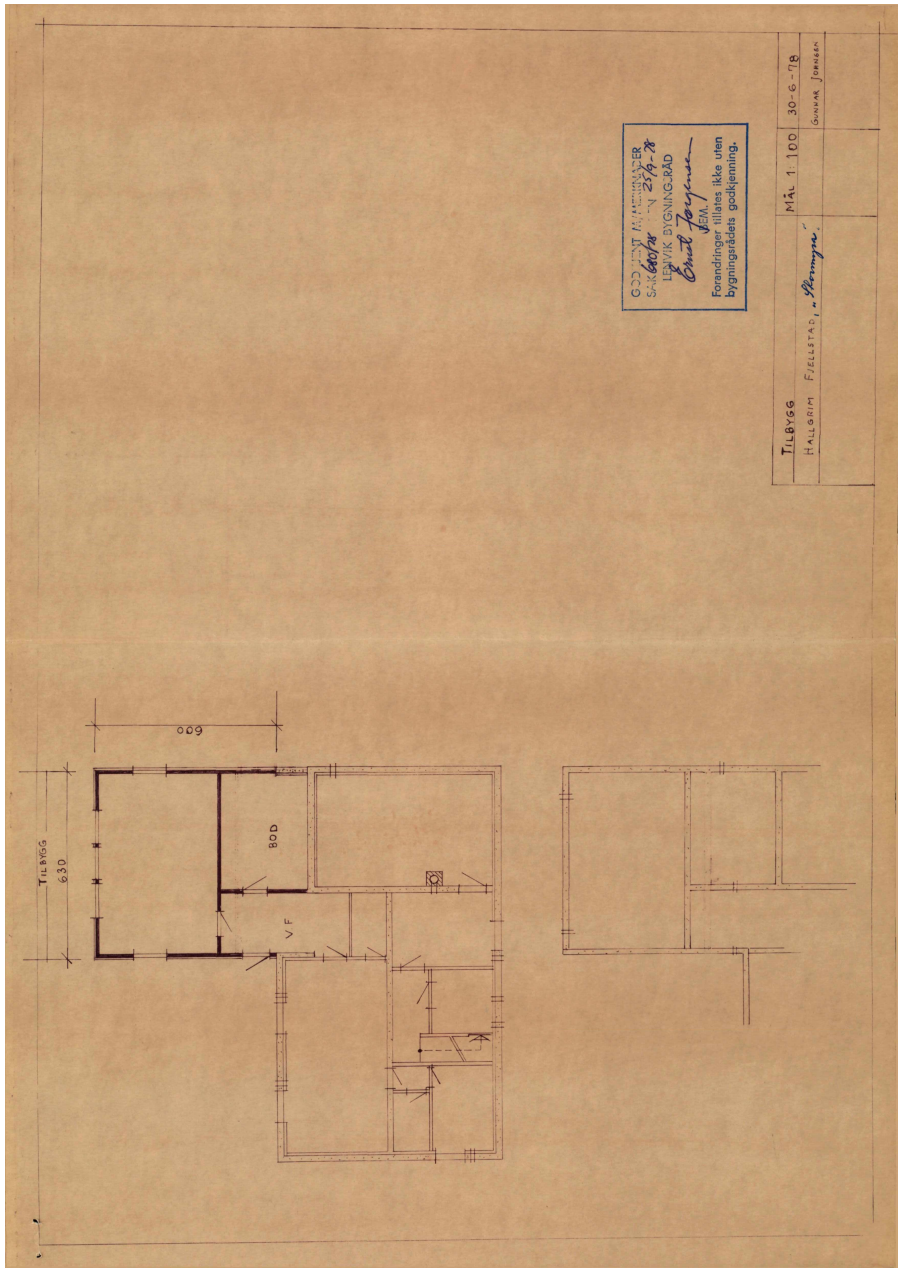
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

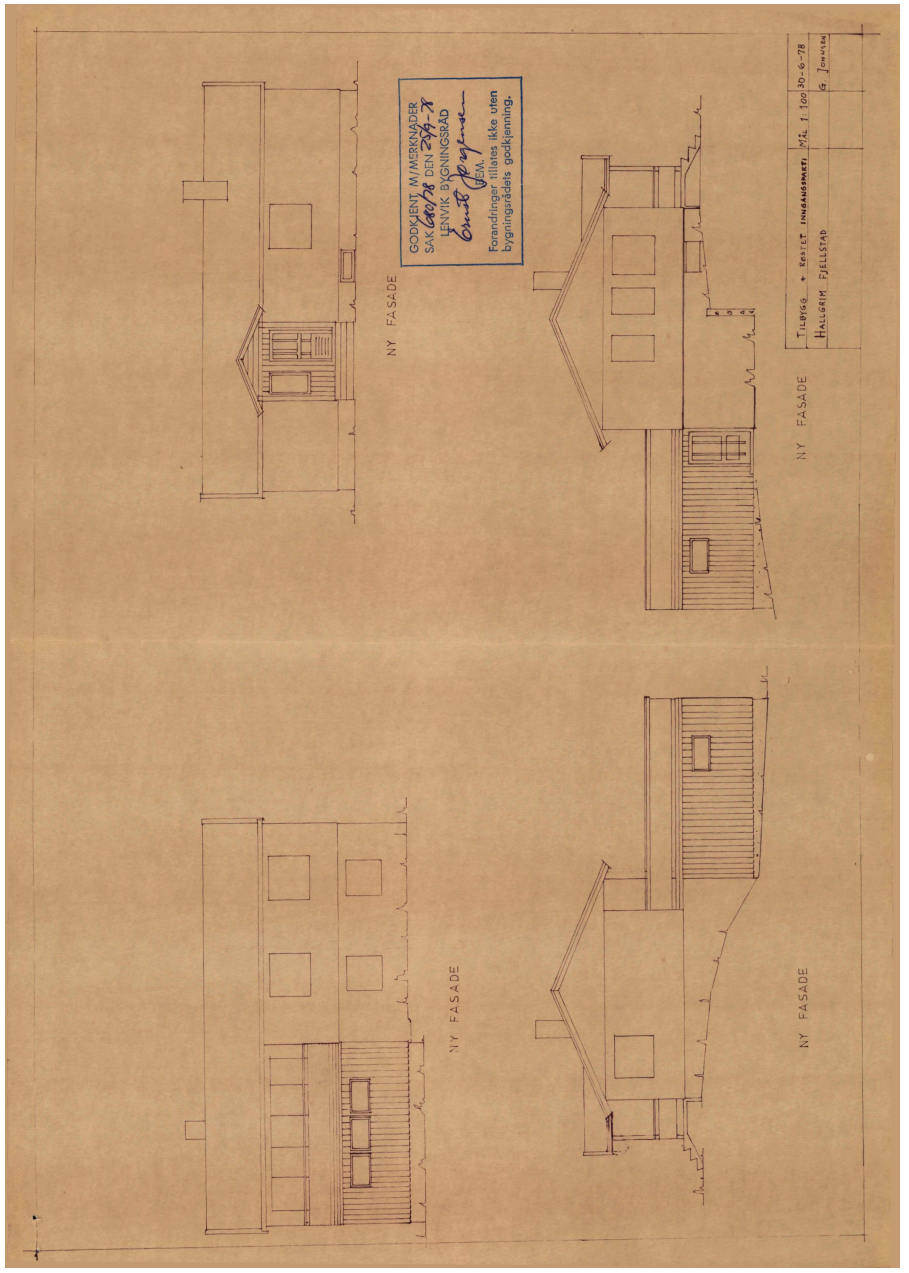

1308
894
3705
741
370.5
HYBEL
WC
BAD
MAT
VASK TØRK
HOBBYROM
OBS!
Forutsetningen for utbetaling av eventuelt lån er at tegningen følges. Kjeller og fundamenter må ikke komme høyere over terreng enn tegningen viser. Alle endringer må forelegges Husbanken.
Se brev av d.d.
Godkjennes for låneøknad til Husbanken — uten forpliktelse for banken.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR MIDT-TROMS
19 JULI 1968
Godkjent 30/12-68 Sak 3476/68
LENVIK BYGGNINGSRÅD
Forandringer tillater ikke uten byggningsrådets godkjenning
kan ikke ... til-
... lov av
31.
NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030
Type 21-806-B
Mål 1 : 100
Boligfl. 95 m2
2,2 -"-
Tegn. 2¾-68 HEK.
Korr. 10/7-68 Utg.

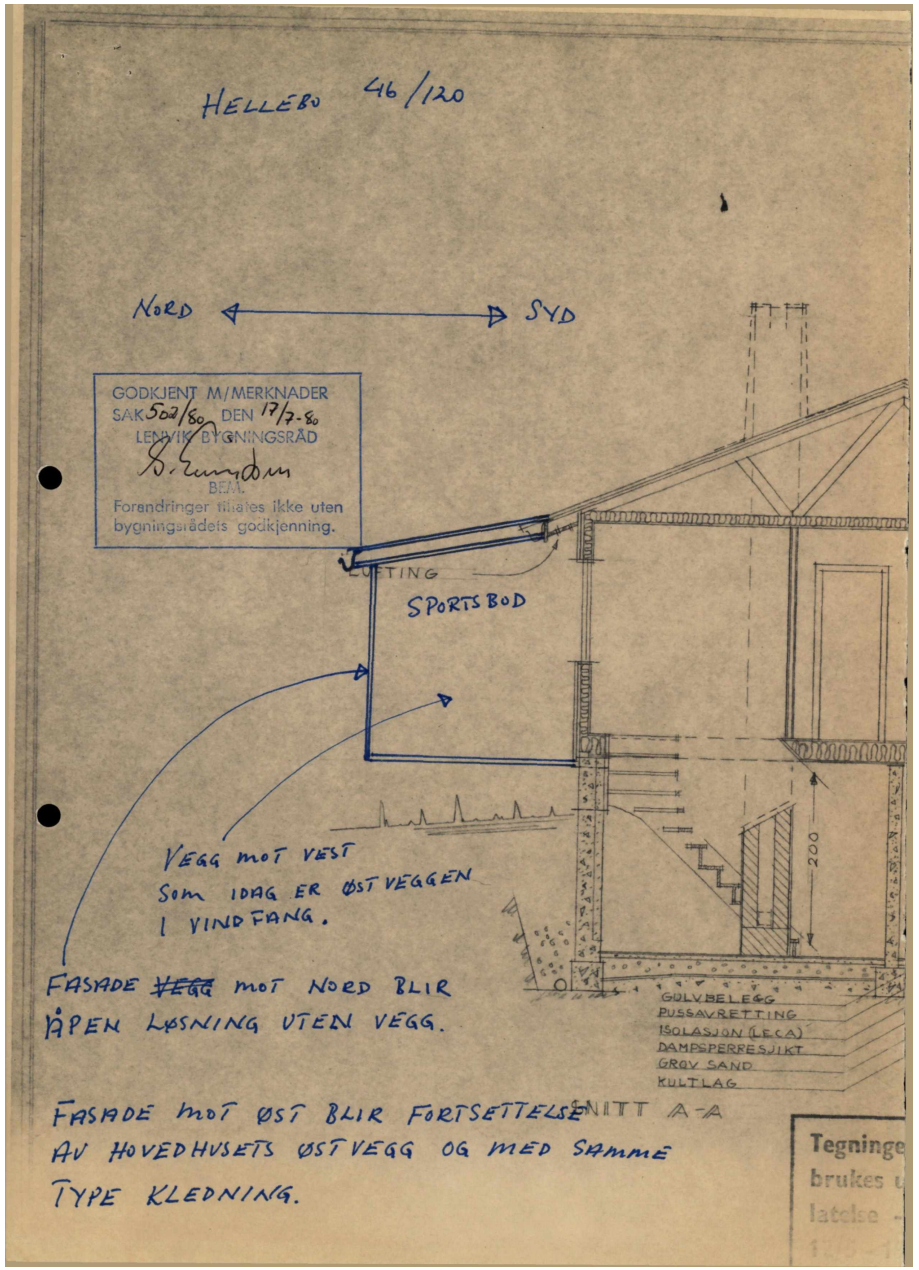

Godkjent 30/7-68 Sak 3476/68
LENVIK BYGGNINGSRÅD
Forandringer tillater ikke uten byggningsrådets godkjenning
739.6
SANITÆR
SOVEROM
STUE OG SPISE
600
1300
840
120
Tegninger
12/5 - 19

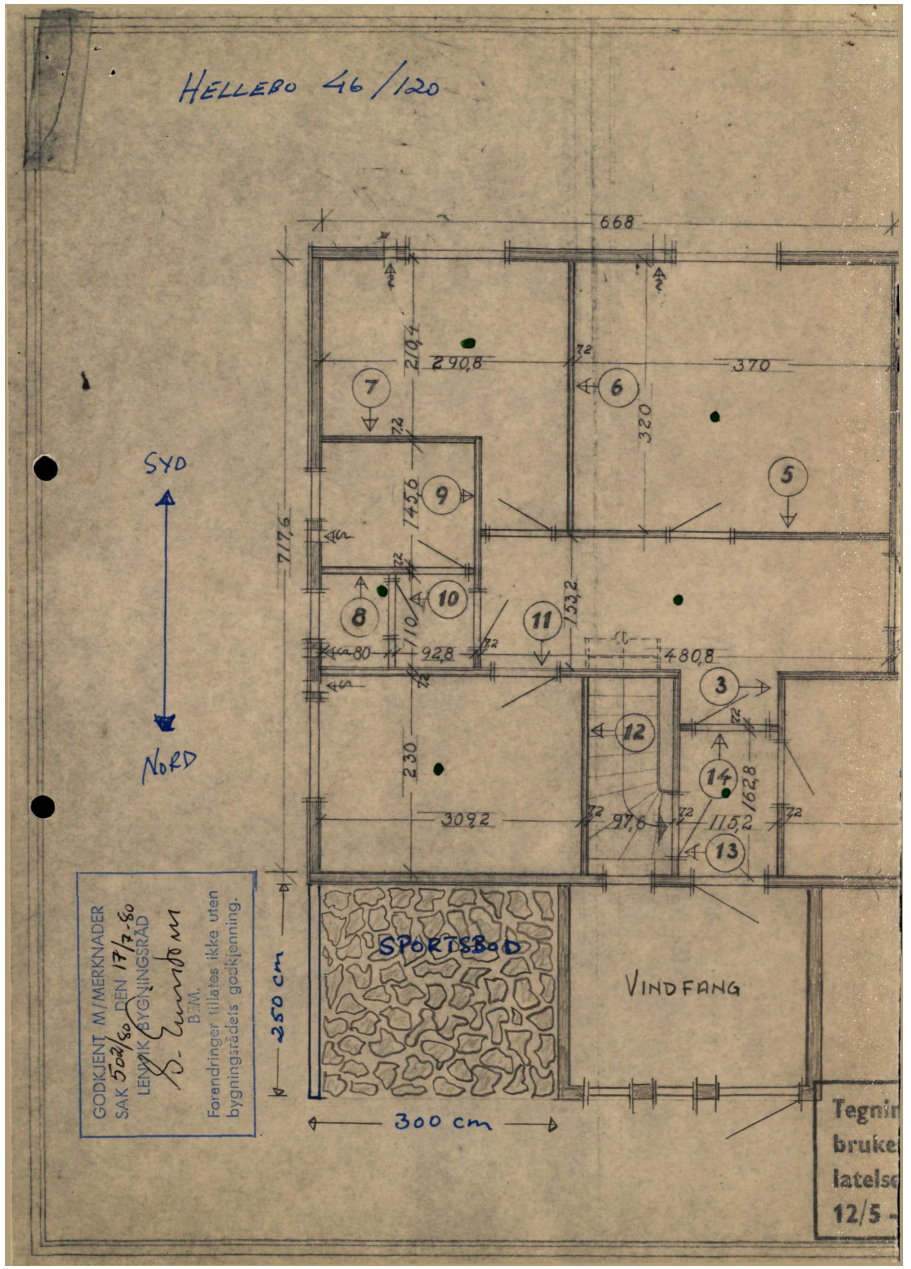

Godkjent
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer til dette i kke uten
bygningsrådets godkjenning
Forutsetningen for
Husbanken.
Se brev av
Godkjennes for lån
— uten forpliktelse
STAT
19 JULI 1968
FASADE B MOT.

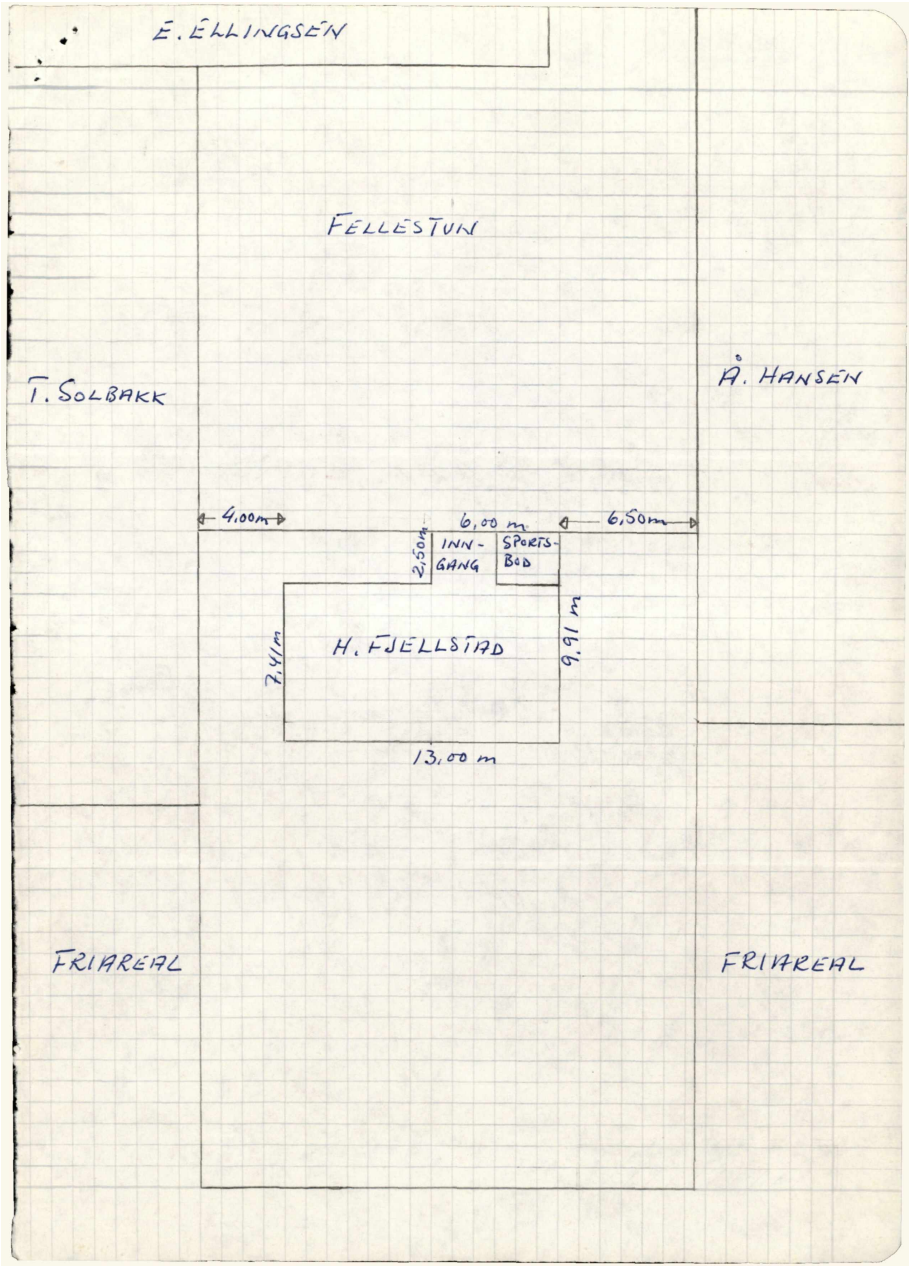

BS!
d.d.
for banken.
FOR MIDT - TROMS
Godkjent
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandringer til dette ikke uten
bygningsrådets godkjenning
85
+ 82

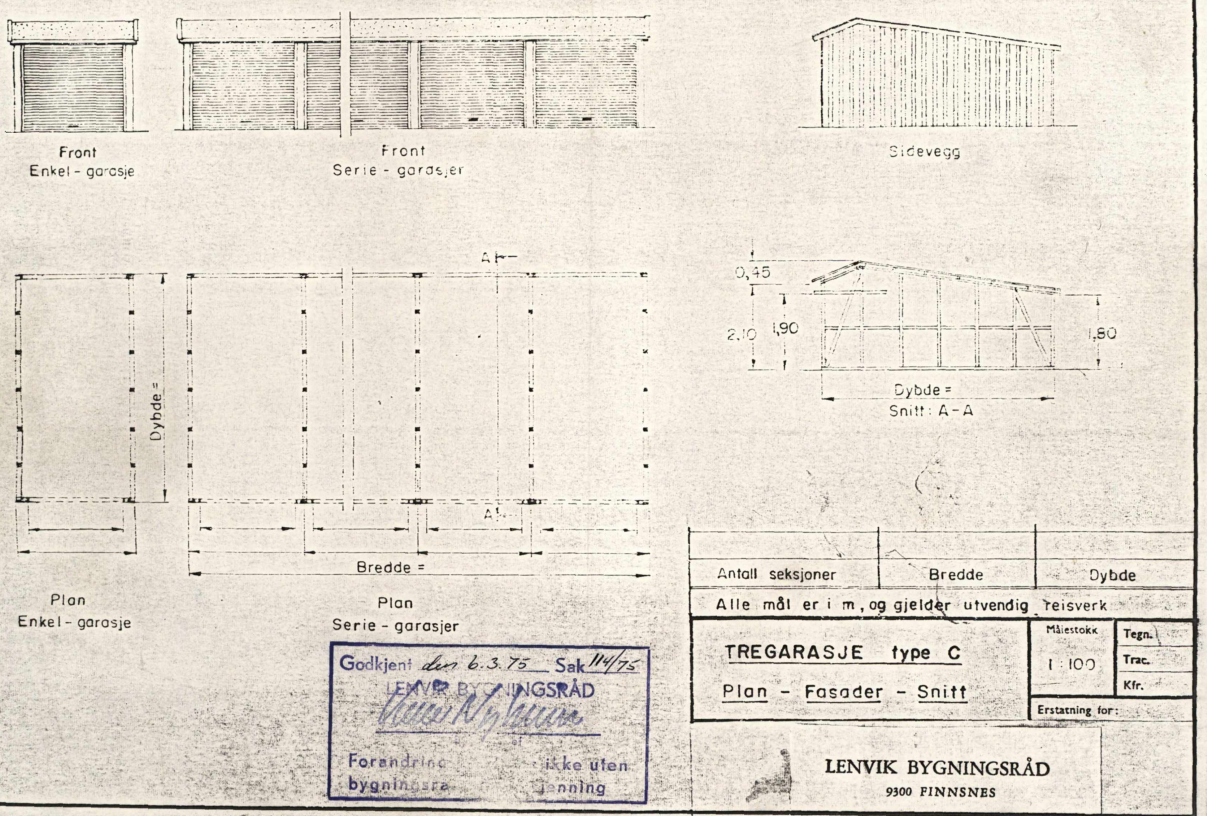

TILBYGG
HALLGRIM FJELLSTAD
MÅL 1:100
30-6-78
SIGNUM JØRGEN
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 69/78 DEN 29/9-78
LENVIK BYGNINGSRÅD
Ernst Jørgensen
SEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
630
630
BOD
VF


NY FASADE
NY FASADE
NY FASADE
NY FASADE
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 69/78 DEN 29/9-78
LENVIK BYGNINGSRÅD
Ernst Jørgensen
SEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
TILBYGG + KOPLET INNGANGSPARTI
HALLGRIM FJELLSTAD
MÅL 1:100
30-6-78
G. JØRGEN


HELLEBO 46/120
NORD
SYD
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 502/80 DEN 17/7-80
LENVIK BYGNINGSRÅD
B.M.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
LUFTING
SPORTSBOD
VEGG MOT VEST
SOM IDAG ER ØST VEGGEN
I VINDFANG.
FASADE ~~VEGG~~ MOT NORD BLIR
ÅPEN LØSNING UTEN VEGG.
FASADE MOT ØST BLIR FORTSETTELSE
AV HOVEDHUSETS ØST VEGG OG MED SAMME
TYPE KLEDNING.
200
GULVBELEGG
PUSSAVRETTING
ISOLASJON (LECA)
DAMPSPERRESJIKT
GRØV SAND
KULTLAG
SNITT A-A
Tegninge
brukes u
latelse -


HELLEBO 46/120
668
290,8
210,4
370
320
717,6
145,6
153,2
110
92,8
80
480,8
230
309,2
97,6
115,2
162,8
SYD
NORD
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 502/80 DEN 17/7-80
LENVIK BYGNINGSRÅD
B.M.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
SPORTSBOD
VINDFANG
250 cm
300 cm
Tegnir
bruke
latelse
12/5 -


E. ELLINGSEN
FELLESTUN
T. SOLBAKK
Å. HANSEN
4,00m
6,00 m
6,50m
2,50m
INN-
GANG
SPORTS-
BOD
H. FJELLSTAD
7,41m
9,91 m
13,00 m
FRIAREAL
FRIAREAL


Front
Enkel - garasje
Front
Serie - garasjer
Sidevegg
A
A
Dybde =
Bredde =
Plan
Enkel - garasje
Plan
Serie - garasjer
0,45
2,10
1,90
1,80
Dybde =
Snitt: A-A
Antall seksjoner
Bredde
Dybde
Alle mål er i m, og gjelder utvendig reisverk
TREGARASJE type C
Plan - Fasader - Snitt
Målestokk
1 : 100
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
LENVIK BYGNINGSRÅD
9300 FINNSNES
Godkjent den 6.3.75 Sak 114/75
LENVIK BYGNINGSRÅD
Forandring
bygningsra
ikke uten
tenning

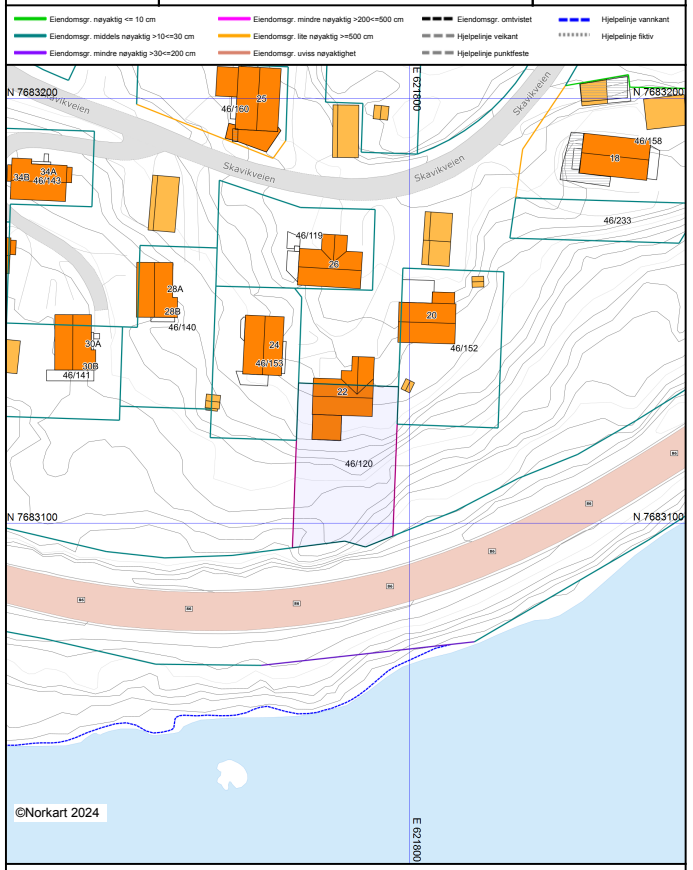
Senja kommune

Grunnkart

Eiendom: 46/120
Adresse: Skavikveien 22
Dato: 02.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

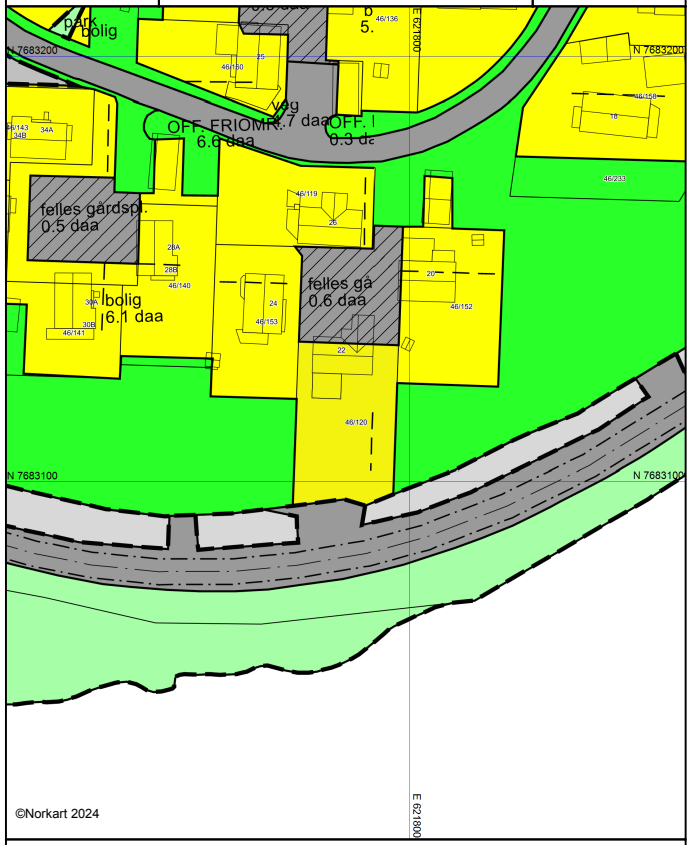
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/120
Adresse: Skavikveien 22
Dato: 02.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

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
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Park
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles gårdsplass
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

TROMS FYLKE
Nr. 00419 11.1.69

FYLKESMANNEN I TROMS
UTTALELSE NORDMYRA-AVELTJØRN
Nr. 09123 / 16. JAN. 69
ARKIV NR.

LENVIK KOMMUNE
FORMANNSKAPET
00161 / 17.1.69
ARKIV NR.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDMYRA-AVELTJØRN GNR.46, BNR.22 OG 24 I LENVIK KOMMUNE.

§ 1.

A. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med eneboliger i én etasje, eventuelt med sokkeletasje hvor terrenget tillater det.

B. Sokkeletasje kan innredes til beboelse innenfor rammen av bygningslovgivningen etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

C. Sokkelhøyden skal være som vist på planen. Høyden fra overkant sokkel til hovedgesims må ikke overstige 2,8 m. For hus med sokkeletasje, må høyden fra terreng til hovedgesims ikke overstige 5,6 m.

D. Ingen tomt må bebygges med mere enn 1/6 av nettoarealet + garasje og eventuelt uthus.

E. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel fra 15° til 25° og mønet langs bygningens lengderetning. Takoppbygg tillates ikke.

F. Ved byggeanmeldelse kan bygningsrådet forlange kotert situasjonskart som viser avkjørsel, terrengbehandling, plassering av garasje og parkeringsplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 2.

Bygningsrådet skal påse at bygningene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 3.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplantning. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal gjerdets høyde, konstruksjon og farge godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

A. For hver tomt skal avsettes plass for garasje og oppstillingsplass for minst én bil. Garasjens plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

B. Garasjer oppføres som fellesanlegg hvor dette er vist i planen.

C. Garasje tillates bare oppført i én etasje og med maksimal grunnflate 40 m2 når den skal gi plass for to biler, og 75 m2 når den skal gi plass for 4 biler. Den skal gis en fasademessig utforming som harmonerer med boligene.

D. Bygningsrådet kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene tillate at garasje for inntil 2 biler bygges sammen med bolig.

Garasjer med grunnflate ikke over 35 m2 kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

§ 5.

I friområdene kan bygninger ikke føres opp.
I friområdet merket I) på reguleringsplanen kan dog bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehage, daghjem eller liknende institusjon.

§ 6.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mest mulig.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være til ulempe for naboene eller den alminnelige ferdsel.

§ 7.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lenvik kommune.

§ 8.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 9.

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

--ooOoo--

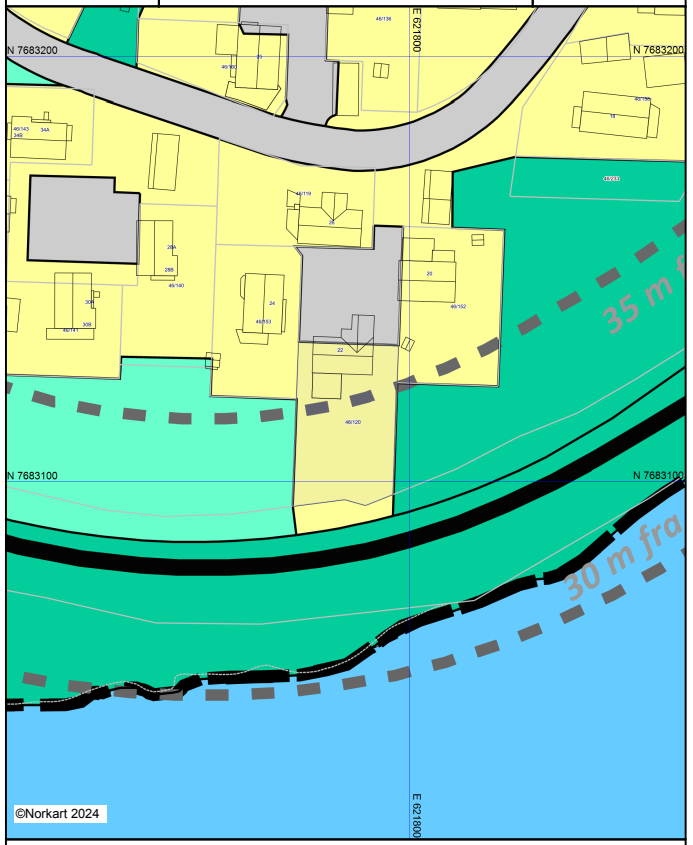
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/120
Adresse: Skavikveien 22
Dato: 02.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



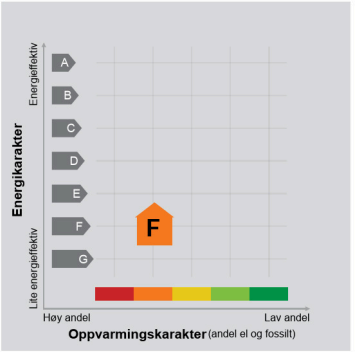
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Blågrønnstruktur - nåværende
Blågrønnstruktur - fremtidig
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Farleder - nåværende
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Detaljeringgrense
Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Skavikveien 22
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191734246
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39962
Dato	17.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	239
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SENJA KOMMUNE

KJØPEKONTRAKT

Selger:	Navn:	Senja Kommune
	Adresse:	Rådhusveien 8 8, 9300 Finnsnes
	Org.nr.:	921 369 417
Kjøper:	Navn:	Erlend Fjellstad-Hagensen Kathrine Waage
	Adresse:	Skavikveien 22, 9300 Finnsnes
	Org.nr.:	

1. Overdragelsen gjelder:

Senja kommune overdrar tilleggsareal på ca 51kvm til eiendommen gnr. 46 bnr. 120, jfr. vedlagte kart datert 07.11.24. Endelig størrelse på areal fastsettes ved oppmåling.

2. Kjøpesum og oppgjør

Prisen for tomten er fastsatt til kr 500,- pr kvm, i tillegg kommer kostnader forbundet med fradeling, dispensasjon, oppmåling, tinglysing og dokumentavgift. Kjøpesummen betales etter påkrav med en måneds varsel. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i samsvar med forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

3. Erklæring om arealoverføring

Selger forplikter seg til å utstede egenerklæring om arealoverføring til kjøper når hele kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt.

4. Overtakelse

Kjøperen kan ta arealet i bruk når kjøpesum, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er betalt.

Selgerens hevingsrett etter avhendingslovens § 5-3 er i behold inntil hele kjøpesummen og evt. forsinkelsesrenter er betalt, jfr. avhendingslovens § 5-3(4) siste punktum.

5. Omkostninger

Kjøper bærer omkostningene forbundet med fradeling, dispensasjoner, regulering, oppmåling, tinglysing og dokumentavgift mv.

6. Kommunale ledninger mv.

Senja kommune har rett til å ha liggende evtentuelle eksisterende vann- og avløpsledninger over eiendommen, rett til å legge nye ledninger, samt rett til nødvendig vedlikehold av nevnte ledninger. Denne rett gis uten vederlag, men mot erstatning ved eventuell skade på hus, gjerde eller beplantning. I et belte på 4 meter til hver side av vann- og avløpsanleggets senterlinje kan det ikke uten ledningseiers tillatelse etableres byggverk. Kjøperen har selv ansvaret for å undersøke hvilke ledninger, strømkabler, telekabler mv. som finner på arealet, og innhente nødvendige tillatelser ved eventuelle gravearbeid.

7. Forholdet til offentlige tillatelser

Kontrakten regulerer bare privatrettslige forhold mellom kommunen og tomtekjøper. Gjennomføring av avtalen betinger tillatelse til fradeling, dersom slik tillatelse ikke blir gitt opphører avtalen og partene bærer egne kostnader og kan ikke rette krav mot hverandre vedrørende forhold avtalt i denne avtale.

8. Signaturer

8.1 Signatur kjøper

Sted/dato _____

_____

_____

For kjøper

8.2 Signatur selger

Sted/dato _____

_____

For Senja kommune

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi i Nordvik kjenner Midt-Troms og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

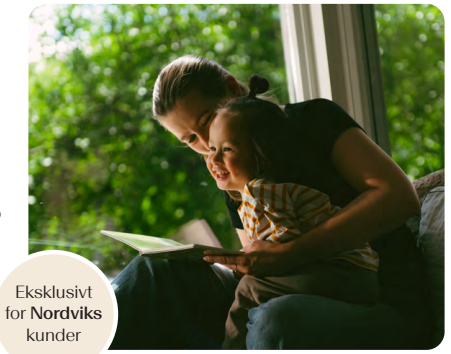
nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 28-0056/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skavikveien 22 9300 FINNSNES

Betegnelse: Gnr 46, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no