NORDVIK

Tranøyveien 1597

2 soverom | 64 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Tranøyveien 1597

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
19	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
59	Vedlegg
67	Kontaktinfo
70	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
73	Forbrukerinformasjon om budgivning
74	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Sjekk denne hytta! Grillhytte - 2 soverom & hems - hytteidyll med sjøutsikt! Kontakt megler for visning!

Prisantydning	**1 950 000,-**
Omkostninger	**56 380,-**
Totalpris	**2 256 380,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tranøyveien 1597, presentert av Nordvik Finnsnes!

Drømmer du om en hytte med sjøutsikt, nærhet til badestrand og fantastiske turmuligheter hele året?

Denne flotte familiehytta byr på kjøkken m/oppvaskmaskin, romslig stue, to soverom + hems, et fullt bad m/vaskemaskin for en enkel hyttehverdag. Fra hytta kan du oppleve et rikt dyreliv utenfor vinduene, midattssola og nordlyset!

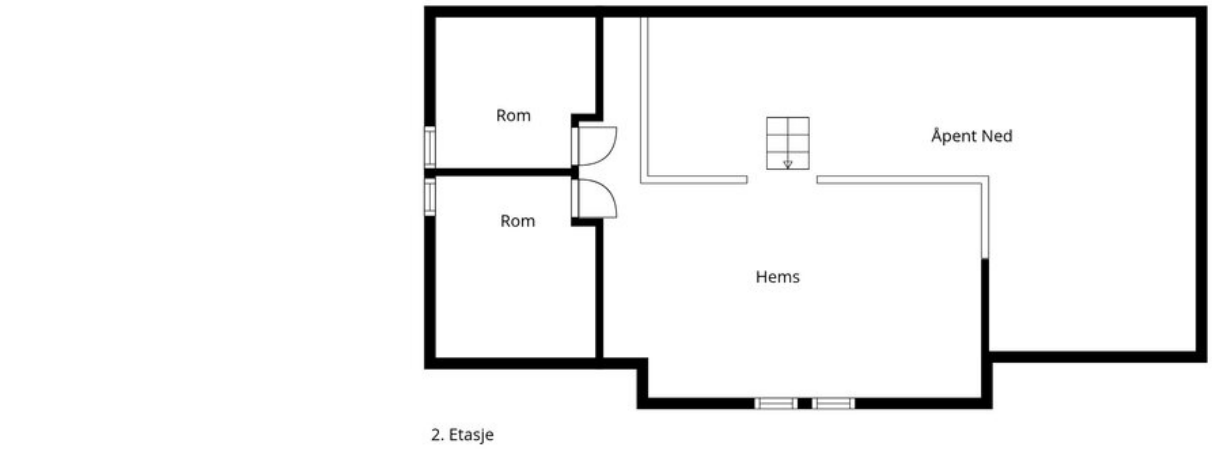
Området byr på mange turmuligheter året rundt, med flere Ti-på-Topp-turer i nærområdet. Ca. 10 min fra hytta er det oppkjørte skiløyper! Ånderdalen nasjonalpark ligger kun få minutter unna.

Det er ca. 300 meter fra biloppstillingsplass på sti til du er fremme på hytta. Hytta er praktisk anlagt med innlagt strøm og vann.

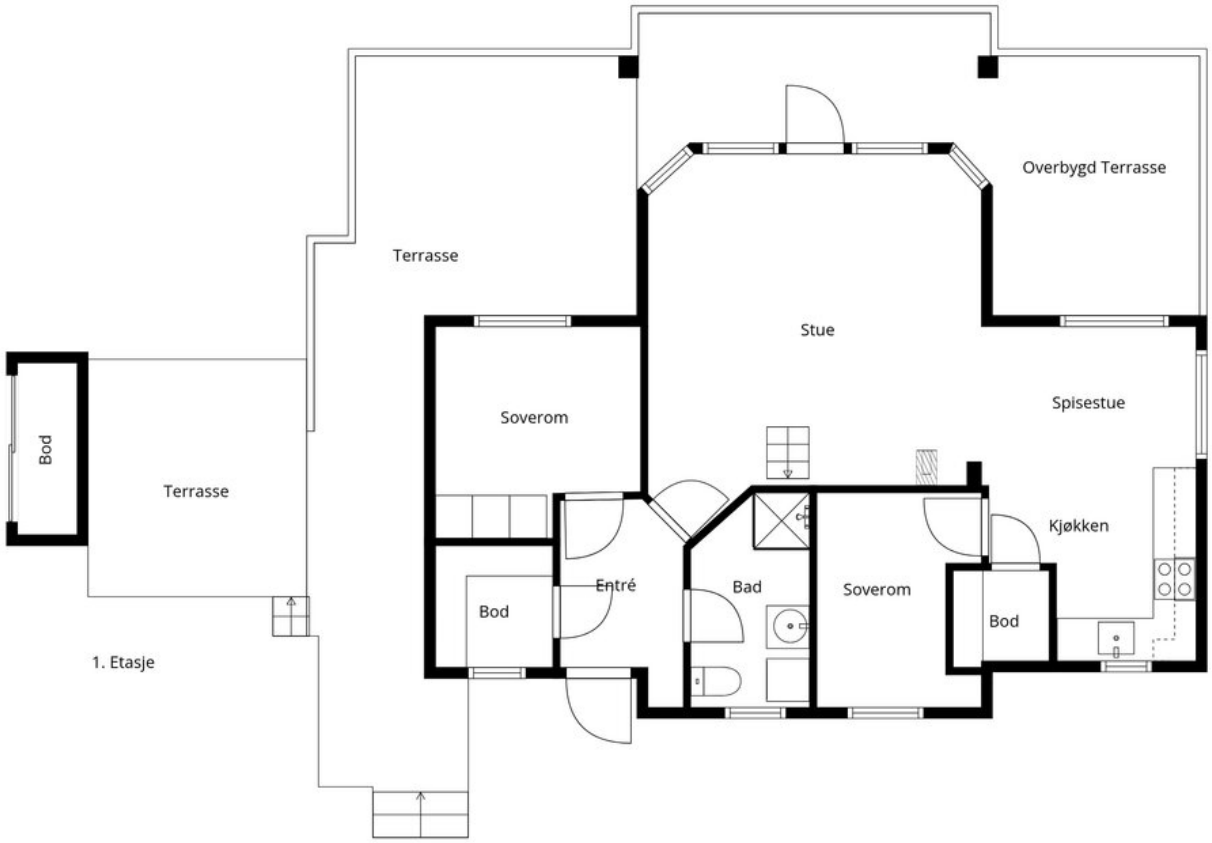
Ønsker du visning? Ta kontakt med megler.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



2. Etasje



1. Etasje

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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0027/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tranøyveien 1597, 9304 VANGSVIK
Gnr 218, bnr 164 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Ingunn Helstrøm
Lars Helstrøm

Kjøpesum og omkostninger
1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
48 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
50 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
69 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 000 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 019 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk rom, gang og bod.
BRA-i: 0 kvm. Hems: (GUA: 24 kvm) Stue og 2 soverom.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 59 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til ulovlighet:
Dør og vindu på soverommet ved kjøkkenet er for små for å bruke som rømningsveier. Rømningsvei fra "soverommene" på hemsen er ikke ivaretatt på grunn av størrelsen på vinduene.

Meglers kommentar til soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Kommunen har oversendt byggetegninger fra 2002, hvor soverommet ved kjøkkenet og hovedsoverommet i gangen fremkommer på tegningen. Det foreligger ikke godkjente tegninger av hemsen. Det gjøres også oppmerksom på at rom som i dag benyttes som soverom ikke oppfyller gjeldende krav til rømningsvei. Soverommet ved kjøkkenet har dør og vindu med for små mål til å tilfredsstille krav til godkjent rømningsvei. Tilsvarende gjelder for rom på hems, hvor vinduenes størrelse ikke ivaretar krav til rømning. Dette medfører at rommene ikke er godkjent for varig opphold etter dagens krav. Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til dette.

Ikke målbare arealer:

Gulvarealet i hemsen er opplyst med dagens bruk av arealene. Arealene er ikke måleverdige, men rommenes bruk er opplyst ut fra dagens bruk. Gulvarealet er målt til 24 kvm.

Innhold
Hytten går over én etasje og hems, og inneholder

følgende:
1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang og bod.
Hems: Stue og 2 soverom.

Standard
Hytten fremstår som trivelig og funksjonell med gjennomgående normal standard. Innvendig er det gulv av skifer og furugulv, samt trepanel på vegger og i himlinger. I rom med skifer er det varmekabler, noe som gir god komfort.

Stuen er romslig og har utgang til veranda, som gir en fin overgang mellom inne og ute. Fra oppholdsrommet er det adkomst til hems via leider/stige. Her er det innredet med tv-stue og rom som benyttes som soverom. Det gjøres oppmerksom på at rømningsforhold fra hems ikke er i henhold til dagens krav. Les mer under "Ferdigattest/brukstillatelse".

Kjøkkenet fremstår som praktisk og sosialt, med god skap- og benkeplass samt plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminat benkeplate, og integrerte hvitevarer er byttet i nyere tid. Teknisk rom/bod er plassert mellom kjøkken og soverom som gir mulighet for praktisk oppbevaring. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri.

Badet er lyst og innbydende, med skiferfliser på gulv og varmekabler. Veggene har trepanel. Badet er utstyrt med toalett, dusjkabinett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Overflater på vegger, himling og gulv har fått tilstandsgrad 2 som følge av alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt har fått tilstandsgrad 3 grunnet alder og usikker utførelse, og det må påregnes tiltak. Ventilasjonen har fått tilstandsgrad 2. Les mer under "diverse" for mer informasjon om tilstandsgradene på de ulike bygningsdelene.

Utvendig er hytta oppført med bindingsverkskonstruksjon og stående trekledning som er malt i nyere tid. Taket er tekket med pappshingel. Utvendige bygningsdeler som taktekking, veggkonstruksjon, vinduer og dører har fått tilstandsgrad 2 på grunn av alder og normal slitasje. Renner, nedløp og beslag har fått tilstandsgrad 3 grunnet slitasje og behov for utskiftning. Veranda har også fått tilstandsgrad 3, hvor det må påregnes vedlikehold eller utbedringer. Les mer under "diverse" for mer informasjon om tilstandsgradene på de ulike bygningsdelene.

På eiendommen er det i tillegg en romslig og koselig grillbu, som gir et ekstra samlingspunkt gjennom hele året. Her er det god plass til både familie og gjester, og den egner seg like godt til lange sommerkvelder som til lune sammenkomster på vinterstid.

Adkomst fra fylkesvei 860. Eiendommen har parkering ca. 300 meter fra hytten, med tinglyst rett til biloppstillingsplass. Fra parkeringsplassen går det sti frem til hytten. Det foreligger tinglyst adkomstrett over eiendommen, herunder rett til å benytte avkjørsel og driftsvei over gnr. 218, bnr. 27. Veien brøytes i fellesskap, hvor kostnadene fordeles etter veilengde. Denne eiendommen bærer derfor en større andel av brøytekostnadene.

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.

Parkering
Eiendommen har parkering ca. 300 meter fra hytten, med tinglyst rett til biloppstillingsplass. Fra parkeringsplassen går det sti frem til hytten. Det foreligger tinglyst adkomstrett over annen eiendom, herunder rett til å benytte avkjørsel og driftsvei over gnr. 218, bnr. 27.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Bad og bod ved kjøkken på byggetidspunkt. Usikker på hvem som har utført arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Senja elektro i mitt eie. Emil Olsen tidligere.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja. Beskriv: Pumpehus med vannledning opp til hytta. Innlagt varmekabel i vannledning.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Vannklosett/septik ikke godkjent.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Anders Killie Solli

Byggemåte
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag TG3
Renner og nedløpsrør av metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Kledningen er malt de siste årene.

Takkonstruksjon/Loft TGIU
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagret på limtre og bærevegger. Takkonstruksjonen er igjenbygget og det er ikke mulig å foreta inspeksjon.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass fra byggeår.

Dører TG2
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda TG3
Veranda med dekke og bjelkelag av impregnert trevirke. Rekkverket er av malt trekvalitet.

INNVENDIG
Overflater TG1
Innvendig er det gulv av skifer og furugulv. Veggene har trepanel, og innvendige tak har trepanel. Det er normal slitasje på overflater. En skiferhelle ved døren mellom gangen og stuen har hullyd.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG3
Boligen har elementpipe, vedovn samt sotluke under hytten.

Innvendige trapper
Det er leider/stige til hemsen.

Innvendige dører TG1
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM
Bad Generell
Dusjrom med skiferfliser på gulvet og ubehandlet trepanel på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad Overflater vegger og himling TG2
Veggene har panel. Taket har panel.

Bad Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Bad Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet. Det er ikke membran på veggene.

Bad Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad Ventilasjon TG2
Det er naturlig ventilering.

Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Vi har gjort fuktmålinger i trepanel bak dusjkabinettet uten å registrere negative fuktverdier.

BOD Generell TG3
Bod/teknisk rom ved kjøkkenet har belegg på gulvet og vannavvisende plater på veggene. Rommet inneholder varmtvannsbereder, stoppekran og sikringsskap. Det er sluk i gulvet.

KJØKKEN
Overflater og innredning TG1
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG1
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG1
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på teknisk rom ved kjøkkenet. Årstall: 2004. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikrede kurser.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2005 Opprinnelig var boligen elektriske anlegg drevet av aggregat. Etter byggeår ble bygningen påkoblet el-nettet.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

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

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Søyler og fundamenter TG2
Søyler er utført i lettklinkerelementer til ukjent byggegrunn.

Terrengforhold TG3
Hytten ligger i skrånende terreng.

Septiktank TG3
Septiktank av betong.

Innbo og løsøre
Eiendommen vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere enn hva som er forevist på visning.

Følgende medfølger av løsøre og tilbehør ved handelen:
- I stuen: Tv-bord, TV, Sofa, sofabord, 2 lamper på vegg, 2 lamper i vindu.
- På kjøkken: Diverse kjøkkenting, microbølgeovn, 2 lamper i vindu.
- Stue på hems: 2 stoler, bord, seng/madrass, TV og bord, 2 saccosekker.
- Soverom 1: 1,50 seng, klesskap og hylle på vegg.
- Bad: Vaskemaskin, skittentøyskurv.
- Bod: Fryseskap
- Soverom på hems: Madrasser og hylle.
- Utendørs: 1 kafésett.

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 består av én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. 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.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisk oppvarming. Det er montert panelovner på kjøkken og i stue. Det er varmekabler på bad og overflater med skifer. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 4 098,-pr. 2025

Kommunale avgifter omhandler eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.
Fakturering skjer kvartalsvis. Andre utgi

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Det er felles brøyting av veien. Kostnaden for brøytingen fordeles andelsmessig i forhold til veilengde, noe som gjør at dette eiendommen bærer størstedelen av kostnaden.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 055,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten betales med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi
Kr 1 203 726,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
IF Forsikring
Polisenr: 4206436

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har mobilt bredbånd med ruter.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 971 kvm (Eiertomt)
Hytten er oppført i skrånende terreng. Fundamenteringen består av søyler i lettklinkerelementer etablert på ukjent byggegrunn. Grunnforholdene er ukjente. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst fra Fylkesvei 860. Adkomstvei over annen eiendom. Avstand fra parkeingsplass til hytten er ca 300m. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området byr på ekte nordnorsk natur med nærhet til sjø, fjell og åpne landskap som innbyr til ro og rekreasjon. Her kan du nyte stillheten, følge årstidene tett på og bruke dagene ute i naturen, enten det er korte rusleturer i nærområdet eller lengre turer i variert terreng.

Eiendommen ligger i rolige omgivelser langs Tranøyveien, med spredt bebyggelse og kort vei til sjøen.

Beliggenheten gir en tilbaketrukket og skjermet følelse, godt egnet for deg som ønsker et fristed borte fra hverdagens tempo.

Senja er kjent som "Eventyrøya" og byr på spektakulære naturopplevelser året rundt. Øya har et rikt tilbud av turmuligheter, fra lett tilgjengelige stier til mer krevende fjellturer, samt gode muligheter for fiske både i sjø og ferskvann. For den som søker det enkle hyttelivet med fokus på natur, stillhet og utsikt, er dette et område som virkelig leverer.

Dagligvarehandel er tilgjengelig med både Coop Extra Silsand og Joker Stonglandseidet innen ca. 20 minutters kjøring. Finnsnes sentrum nås på rundt 25 minutter, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, apotek, vinmonopol og øvrige fasiliteter.

Offentlig transport er også tilgjengelig i nærheten, med bussholdeplass ved Sætervoll kryss kun ca. 500 meter fra eiendommen, med forbindelser via linje 350 og 356.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med hytte og grillbu.

Offentlig kommunikasjon
Det er kort avstand til offentlig transport med bussholdeplass ved Sætervoll kryss ca. 0,5 km fra eiendommen og Sætervoll ca. 0,6 km unna. Herfra går linje 350 og 356. Bardufoss lufthavn ligger ca. 1 time unna med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er i Martikkelbrev registrert som fritidsbolig over én etasje.

Kommunen har oversendt godkjente byggetegninger datert 19.06.2002. Plantegningen på byggetegninene samsvarer med dagens bruk, med unntak av at hems ikke er inntegnet. Det er i dag innredet med to soverom og en tv-stue. Takhøyden på hemsen gjør at arealet ikke er godkjent for varig opphold. Takstmann har i sin tilstandsrapport vurdert rømningsveien fra soverommene på hems og soverom ved kjøkken ikke er ivaretatt på grunn av størrelse på vindu. Hytta har ferdigattest datert 21.11.2011.

Kommunen har godkjent enkel tegning over grillhytte m/platt med situasjonsplan datert 10.03.2011. Grillhytta har ferdigattest datert 15.01.2020.

Megler gjør oppmerksom på at en mindre del av grillhytta er utenfor tomtegrensen i de digitale kartene. Kommunen har oversendt kart med eiendomsgrenser som er registrert som middels nøyaktig. Se vedlagte kartskisser.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen kan benytte avkjørsel og driftsvei over 218/27. Eiendommen har biloppstillingsplass i enden av avkjørselen, fra biloppstillingsplassen er det sti frem til hytta. Det er tinglyst rett til biloppstillingsplass og adkomstrett over nevnte eiendom. Avstand fra parkeingsplass til hytten er ca 300m

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp. Vanntilførselen er fra pumpehull med eget pumphus. Pumpehus for vanntilførselen er oppført på annen manns eiendom. Pumpehuset er isolert og har strømtilførsel for drift av vannpumpen og for å holde bygget frostfritt. Pumpehuset er oppført på 218/27. Det er tinglyst rettighet til å ta vann og føre dette fram over samme eiendom.

Boligen har privat septikanlegg med betongkummer og overløp til terreng. Egenerklæringen opplyser at avløpsløsningen ikke er godkjent.
Megler gjør oppmerksom på at det for tiden pågår en kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse etter "Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune" med planID: 20191927.

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er registrert som hensynssone for landbruk og reindrift. Området rundt tomten er LNFR-område, som innebærer at all bebyggelse må søkes om til kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på kommunens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

5530/218/164:
04.07.2002 - Dokumentnr: 3246 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:218 Bnr:27
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Beskrivelse: Denne eiendommen har rett til biloppstillingsplass, og rett til adkomstvei helt frem til tomta. Eiendommen kan benytte avkjørsel og driftsvei over 218/27. Likeså kan elektrisitetsledningen føres fram over 218/27, samt rett til og ta vann, og føre dette fram over samme eiendom.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gårdsnummer 218 og bruksnummer 27 i Senja kommune.
På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Servitutter kan utleveres på forespørsel hos megler.

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
Megler gjør oppmerksom på følgende:
- Megler gjør oppmerksom på at en mindre del av grillhytta er utenfor tomtegrensen i de digitale kartene. Les mer under "ferdigattest/brukstillatelse".

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Dette øker risikoen for vann- og frostpåkjenning mot fundamenter, noe som kan påvirke overliggende konstruksjoner.
Det er forstspreng på flere nedløpsrør. Dette fører til at fasader utsettes for unødig vann. Det mangler snøfangere på de delene av taket hvor det er naturlig for mennesker å ferdes under. Dette var et krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å unngå vann- og frostpåvirkning på søyler og fundamenter noe som kan gi skjevheter og svekkelser i overliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med etasjeskillere samt søyler og fundamenter. Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut for å hindre at fasader utsettes for unødig vannbelastning, noe som kan føre til fuktskader. Snøfangere må monteres på takflater hvor det er fare for snøras mot områder der mennesker ferdes, for å redusere risikoen for personskader og materielle skader. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning. Det må etableres forsvarlig adkomst til pipe for feier, slik at lovpålagt feiing og tilsyn kan gjennomføres, og for å unngå fyringsforbud. Kostnadsestimatet er satt for montering av snøfangere, øvrige avvik gir TG2.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veranda
Vurdering av avvik: Det er påvist råteskader i enkelte terrassebord.
Konsekvens/tiltak: Råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på verandaen. Kostnadsestimatet er satt for stedvise utskiftinger av terrassedekket.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Avstanden mellom røykrøret og brennbart materiale på pipen er for liten. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 500 mm fra sotluken under hytten.
Konsekvens/tiltak: Større avstand til brennbart materiale må etableres til sotluken under hytten for å oppfylle gjeldende krav. Det bør vurderes å fjerne pyntebånd med

treutskjæringer på pipen og brannmuren som er nærmere røykrøret enn gjeldende avstandskrav for denne type røykrør, eventuelt kan det undersøkes om et isolert røykrør kan lukke avviket. Manglende avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for brann og alvorlige skader på bygningen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt - Bad
Vurdering av avvik: Det er synlig smøremembran på gulvet, membranen er eksponert i overgangen mellom gulvet og veggen. noe som gir stor risiko for punktering ved mekanisk påvirkning/støt. Det er ikke membran på veggene.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på veggene, samt sikres at overgangen mellom gulv og vegg er korrekt utført og beskyttet. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og råte. Kostnadsestimatet er knyttet til montering av baderomsplater på veggene for å etablere tettesjikt og beskytte overgangen til smøremembranen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bod - Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tett overgang mellom gulvet og veggen i rommet. Belegget rundt sluket har løsnet fra gulvunderlaget, noe som medfører stor risiko for utettheter. Hele rommet er våtsone. Tettesjiktet er brutt flere steder, og rommet vil derfor ikke tåle eksponering for fritt vann.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres nytt, tett tettesjikt i hele rommet, inkludert korrekt overgang mellom gulv og vegg samt rundt sluk, for å sikre at rommet tåler eksponering for vann. Manglende tetthet medfører stor risiko for vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader, råte og sopp i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrengforhold - Tomteforhold
Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot bygningen fra baksiden.
Konsekvens/tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen som følge av vanninntrenging.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Septiktank - Tomteforhold
Vurdering av avvik: Boligen har privat septikanlegg med betongkummer og overløp til terreng. Egenerklæringen opplyser at avløpsløsningen ikke er godkjent.
Konsekvens/tiltak: Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget, noe som kan medføre kostnader. Ytterligere undersøkelser av eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav anbefales, for å unngå risiko for pålegg om utbedring og eventuelle økonomiske konsekvenser.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for pappshingel (25–30 år) er oppbrukt. Taktekkingen er 24 år gammel.
Konsekvens/tiltak: Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting innen få år for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Risikoen øker for vanninntrenging og skader ettersom taktekkingen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

Vinduer
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Vinduene bør vedlikeholdes jevnlig for å ivareta forventet funksjonstid. Eldre vinduer har større varmetap og økt risiko for trekk enn nyere vinduer, noe som kan føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.

Dører
Vurdering av avvik: Ytterdøren må justeres for å sikre at den enkelt kan lukkes og går i låsposisjon.
Konsekvens/tiltak: Ytterdøren bør justeres slik at den enkelt kan lukkes og går i låsposisjon, for å unngå redusert funksjon og varmetap.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er utført planhetsmåling i den delen av stuen og kjøkkenet med tregulv. Her er det avdekket planavvik på 25 mm. Eier opplyser at det kan oppleves sesongvariasjon i planheten, spesielt i ett punkt midt i stuen. Telepåvirkning vurderes som en sannsynlig årsak til avviket.
Konsekvens/tiltak: Planavviket bør følges opp for å vurdere om det utvikler seg videre, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom avviket øker eller gir bruksmessige problemer. Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, knirk eller skjevheter i gulvet, samt økt risiko for ytterligere setninger eller skader dersom telepåvirkningen vedvarer. Forholdene rundt planavviket må sees i sammenheng med punktet søyler og fundamenter.

Bad Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel er ikke egnet materiale i våt sone.
Konsekvens/tiltak: Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller byttes ut med godkjente materialer for våtrom. Konsekvensen av å ha uegnede materialer i våtsoner er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner over tid.

Bad Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Bad Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at inneklimaet kan bli dårlig, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert komfort.

Avløpsrør - Tekniske installasjoner
Vurdering av avvik: Avløpsrørene ligger for utsatt til, noe som kan medføre økt risiko for skader eller påkjenninger på rørene. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte rørene bedre mot ytre påvirkninger.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å beskytte avløpsrørene bedre mot ytre påvirkninger, for å redusere risikoen for skader eller lekkasjer som kan oppstå som følge av at rørene ligger for utsatt til. Manglende beskyttelse kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Varmtvannstank - Tekniske installasjoner
Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann. Varmtvannstanken er eldre enn 20 år, noe som øker risikoen for plutselig funksjonssvikt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann. Årstall: 2004. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Søyler og fundamenter - Tomteforhold
Vurdering av avvik: Det opplyses av hjemmelshaver at det er variasjon i planheten i etasjeskillet. Dette må sees i sammenheng med fukt- og telepåvirkning.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av søyler og fundamenter for å avdekke årsaken til planhetsvariasjonene, samt vurdere eventuelle tiltak for å utbedre forholdene.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for setningsskader eller ytterligere deformasjoner i konstruksjonen, spesielt ved påvirkning fra fukt og tele.

Følgende punkter har fått TGIU (Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig)

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt. Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at eventuelle feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader og følgeskader på bygningen.

Resterende punkter i tilstandsrapporten har fått TG 1 eller 0. Les mer i vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Beskrivelse: Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå.
Vurdering av avvik: Det er avvik i rømningsveier fra "soverommene" på loftet og på soverommet ved kjøkkenet. Avvike er knyttet til størrelse på dører og vinduer. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp samtidig er åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler rekkverk på deler av utvendig platt/veranda.
Konsekvens/tiltak: Det er behov for tiltak. Rømningsveier fra "soverommene" på loftet og ved kjøkkenet bør utbedres slik at dører og vinduer tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon. Det bør monteres rekkverk på innvendig

trapp, og åpninger mellom trinnene bør reduseres til å oppfylle dagens forskriftskrav, for å hindre fallulykker og øke sikkerheten. Manglende rekkverk på deler av utvendig platt/veranda bør ettermonteres for å redusere risikoen for fall og personskade.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,70% av salgssum
Grunnpakke Fritidseiendom kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke premium hytte inkl. interiørbilder, dronefoto, videovisning og plantegning. kr. 9 375,-

Samlet skal selger betale kr. 121 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 22.04.2026
Egenerklæringsskjema datert 06.04.2026
Ferdigattest oppføring av hytte datert 21.11.2011
Ferdigattest grillbu datert 13.02.2020
Bygningstegninger nybygg hytte
Situasjonsplan uthus og grillbu
Kommuneplankart
Eiendomskart med grenser
Energiattest

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 25.06.2026

Ansvarlig megler
Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Megler 2
Amanda Smaadal, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99279290

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Skog Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tranøyveien 1597

Avstand til sjø

749 m

Avstand til byer

Finnsnes	24 min
Narvik	2 t 30 min
Tromsø	2 t 37 min

Aktiviteter

Vesterfjell bygdelag	5 min
Solli nærmiljøanlegg	10 min
Vikstranda skole	10 min
Midnattsli grusbane	14 min
Islandsbotn idrettsanlegg	15 min
Finnsnes Stadion Kunstgress 7er	16 min
Vårsol 7er kunstgress	17 min
Stonglandet skole	18 min

Sport

Vesterfjell bygdelag	5 min
Solli nærmiljøanlegg	10 min
Family Sports Club Finnsnes	22 min
CrossFit Finnsnes	22 min

Dagligvare

Coop Extra Silsand	20 min
Joker Stonglandseidet	19 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2 km
- 9 km preparert løype innenfor 15 km

Offentlig transport

Andøya lufthavn Andenes		57.4 km
Sætervoll kryss Linje 350, 356	6 min 0.5 km	
Sætervoll Linje 350, 356	7 min 0.6 km	
Bardufoss lufthavn		1 t 6 min

Varer/Tjenester

Refa Brygge	22 min
Domus Senter Finnsnes	24 min
Apotek 1 Valen Finnsnes	24 min
Apotek 1 Senja	24 min
Finnsnes Vinmonopol	24 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tranøyveien 1597 , 9304 VANGSVIK
SENJA kommune
gnr. 218, bnr. 164

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2112 **Eiendomsverdi ref nr:** CV1335

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

anders@bratakst.no

930 50 271

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner og nedløpsrør av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Kledningen er malt de siste årene.
Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagret på limtre og bærevegger. Takkonstruksjonen er igjenbygget og det er ikke mulig å foreta inspeksjon.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med dekke og bjelkelag av impregnert trevirke. Rekkverket er av malt trekvalitet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av skifer og furugulv. Veggene har trepanel, og innvendige tak har trepanel. Det er normal slitasje på overflater. En skiferhelle ved døren mellom gangen og stuen har hullyd.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn samt sotluke under hytten.
Det er leider/stige til hemsen.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom med skiferfliser på gulvet og ubehandlet trepanel på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på teknisk rom ved kjøkkenet.
Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikrede kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Søyler er utført i lettklinkerelementer til ukjent byggegrunn.
Hytten ligger i skrånende terreng.
Septiktank av betong.

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

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	2 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

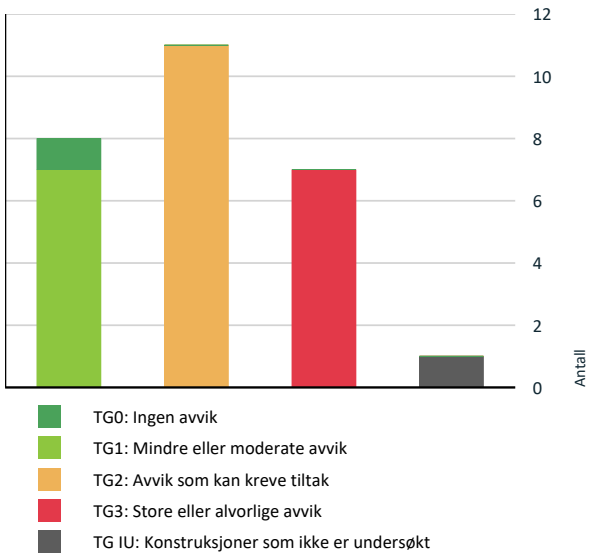
Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

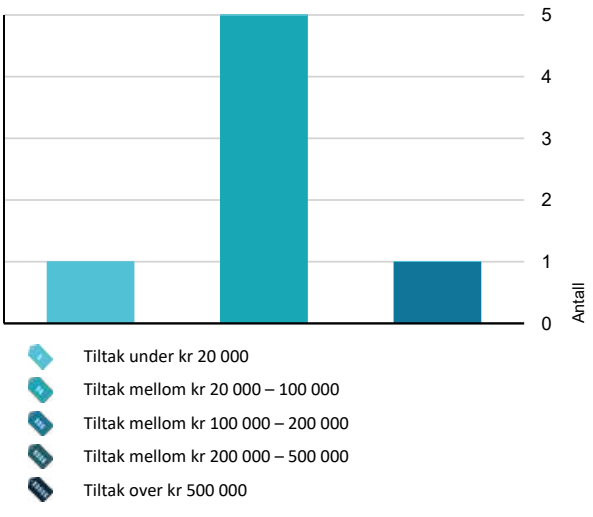
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har etter oppdrag fra rekvirent Lars Helstrøm utarbeidet tilstandsrapport for bolig beliggende i Tranøyveien 1597, 9304 Vangsvik. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig og i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det foreligger ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaver eller øvrige parter involvert i oppdraget.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til avhendingsloven § 2-6 (forskrift om tryggere bolighandel) med bruk av NS 3600:2018. Det er i tillegg foretatt vurdering av eiendommens tekniske verdi og markedsverdi. Beskrivelser og vurderinger av bygninger eller bygningsdeler som ikke er beregnet for helårs beboelse er ikke tatt med i rapporten. Lovlighetsforhold er ikke vurdert. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, herunder rør, tanker og tekniske installasjoner i grunnen, er ikke vurdert.

Tilstandsvurderingene er basert på bygningens byggeår og byggeskikk for byggeperioden, med mindre annet er særskilt oppgitt. På befaringsdagen var det normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og en utetemperatur på ca. 4 °C.

Under befaringen ble det benyttet relevante måleinstrumenter, herunder Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X6 avstandsmåler.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell besiktigelse uten destruktive inngrep i bygningskonstruksjonene. Unntak gjelder der det er tatt mindre inspeksjonshull i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjeller. Boligen var møblert på befaringsdagen, noe som kan ha begrenset tilgjengeligheten til enkelte flater og konstruksjonsdeler. Rekvirent/hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen.

Opplysninger om tomteforhold og eiendomsgrenser er basert på informasjon fra sentral matrikkel. Grensemerker er ikke påvist eller kontrollert i terreng.

Det har ikke vært mulig å foreta nærgående besiktigelse av takflater, og disse er kun inspisert fra bakkenivå av hensyn til tilgjengelighet og sikkerhet.

Tilstandsrapporten gir et samlet bilde av boligens tekniske tilstand samt verdianslag, basert på de forutsetninger og begrensninger som fremgår av rapporten. Det er av stor betydning at både selger og potensielle kjøpere setter seg grundig inn i rapportens innhold før beslutning tas, for å sikre en felles og realistisk forståelse av eiendommens tilstand.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og eiendomsmeglere må kontrollere rapportens gyldighet ved å skanne QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder fra utstedelsesdato og skal ikke benyttes dersom status er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Dette øker risikoen for vann- og frostpåkjenning mot fundamenter, noe som kan påvirke overliggende konstruksjoner.

Det er forstspreng på flere nedløpsrør. Dette fører til at fasader utsettes for unødig vann.

Det mangler snøfangere på de delene av taket hvor det er naturlig for mennesker å ferdes under. Dette var et krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veranda Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist råteskader i enkelte terrassebord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Avstanden mellom røykrøret og brennbart materiale på pipen er for liten.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 500 mm fra sotluken under hytten..

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot bygningen fra baksiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det er avvik:

Boligen har privat septikanlegg med betongkummer og overløp til terreng. Egenerklæringen opplyser at avløpsløsningen ikke er godkjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Det er synlig smøremembran på gulvet, membranen er eksponert i overgangen mellom gulvet og veggen. noe som gir stor risiko for punktering ved mekanisk påvirkning/støt.
Det er ikke membran på veggene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. etasje > Bod > Generell Gå til side

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

Det er ikke tett overgang mellom gulvet og veggen i rommet.
Belegget rundt sluket har løsnet fra gulvunderlaget, noe som medfører stor risiko for utettheter.
Hele rommet er våtsone. Tettesjiktet er brutt flere steder, og rommet vil derfor ikke tåle eksponering for fritt vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pappshingel (25–30 år) er oppbrukt. Taktekkingen er 24 år gammel.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

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

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er overskredet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdøren må justeres for å sikre at den enkelt kan lukkes og går i låsposisjon.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er utført planhetsmåling i den delen av stuen og kjøkkenet med tregulv. Her er det avdekket planavvik på 25 mm. Eier opplyser at det kan oppleves sesongvariasjon i planheten, spesielt i ett punkt midt i stuen. Telepåvirkning vurderes som en sannsynlig årsak til avviket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Avløpsrørene ligger for utsatt til, noe som kan medføre økt risiko for skader eller påkjenninger på rørene. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte rørene bedre mot ytre påvirkninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er eldre enn 20 år, noe som øker risikoen for plutselig funksjonssvikt.

Tomteforhold > Søyler og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det opplyses av hjemmelshaver at det er variasjon i planheten i etasjeskillet. Dette må sees i sammenheng med fukt- og telepåvirkning.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel er ikke egnet materiale i våt sone.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader på våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Det er avvik i rømningsveier fra "soverommene" på loftet og på soverommet ved kjøkkenet. Avvike er knyttet til størrelse på dører og vinduer.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp samtidig er åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler rekkverk på deler av utvendig platt/veranda.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattesten som opplyser at sluttkontrollen er utført 08.04.02

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pappshingel (25–30 år) er oppbrukt. Taktekkingen er 24 år gammel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting innen få år for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Risikoen øker for vanninntrenging og skader ettersom taktekkingen nærmer seg slutten av sin forventede levetid.



Taktekkinen inspisert i området over kjøkkenet.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp. Dette øker risikoen for vann- og frostpåkjenning mot fundamenter, noe som kan påvirke overliggende konstruksjoner.

Det er forstspreng på flere nedløpsrør. Dette fører til at fasader utsettes for unødig vann.

Det mangler snøfangere på de delene av taket hvor det er naturlig for mennesker å ferdes under. Dette var et krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å unngå vann- og frostpåvirkning på søyler og fundamenter noe som kan gi skjevheter og svekkelser i overliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med etasjeskillere samt søyler og fundamenter.

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut for å hindre at fasader utsettes for unødig vannbelastning, noe som kan føre til fuktskader.

Snøfangere må monteres på takflater hvor det er fare for snøras mot områder der mennesker ferdes, for å redusere risikoen for personskader og materielle skader. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Det må etableres forsvarlig adkomst til pipe for feier, slik at lovpålagt feiing og tilsyn kan gjennomføres, og for å unngå fyringsforbud.

Kostnadsestimatet er satt for montering av snøfangere, øvrige avvik gir TG2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende takstige til pipen.



Eksempel på manglende snøfangere i et område hvor det er krav om disse.



Eksempel på frostsprengt nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Kledningen er malt de siste årene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagret på limtre og bærevegger. Takkonstruksjonen er igjenbygget og det er ikke mulig å foreta inspeksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av manglende inspeksjonsmulighet er at eventuelle feil eller mangler i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader og følgeskader på bygningen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes jevnlig for å ivareta forventet funksjonstid.

Eldre vinduer har større varmetap og økt risiko for trekk enn nyere vinduer, noe som kan føre til redusert bokomfort og økte oppvarmingskostnader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren må justeres for å sikre at den enkelt kan lukkes og går i låsposisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdøren bør justeres slik at den enkelt kan lukkes og går i låsposisjon, for å unngå redusert funksjon og varmetap.

TG 3 Veranda

Beskrivelse

Veranda med dekke og bjelkelag av impregnert trevirke. Rekkverket er av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råteskader i enkelte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på verandaen.
Kostnadsestimatet er satt for stedvise utskiftinger av terrassedekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på råteskadet balkongdekke

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av skifer og furugulv. Veggene har trepanel, og innvendige tak har trepanel. Det er normal slitasje på overflater. En skiferhelle ved døren mellom gangen og stuen har hullyd.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført planhetsmåling i den delen av stuen og kjøkkenet med tregulv. Her er det avdekket planavvik på 25 mm. Eier opplyser at det kan oppleves sesongvariasjon i planheten, spesielt i ett punkt midt i stuen. Telepåvirkning vurderes som en sannsynlig årsak til avviket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Planavviket bør følges opp for å vurdere om det utvikler seg videre, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom avviket øker eller gir bruksmessige problemer.

Konsekvensen av slike avvik kan være redusert komfort, knirk eller skjevheter i gulvet, samt økt risiko for ytterligere setninger eller skader dersom telepåvirkningen vedvarer.

Forholdene rundt planavviket må sees i sammenheng med punktet søyler og fundamenter.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn samt sotluke under hytten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avstanden mellom røykrøret og brennbart materiale på pipen er for liten.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 500 mm fra sotluken under hytten..

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Større avstand til brennbart materiale må etableres til sotluken under hytten for å oppfylle gjeldende krav. Det bør vurderes å fjerne pyntebånd med treutskjæringer på pipen og brannmuren som er nærmere røykrøret enn gjeldende avstandskrav for denne type røykrør, eventuelt kan det undersøkes om et isolert røykrør kan lukke avviket.

Manglende avstand til brennbart materiale medfører økt risiko for brann og alvorlige skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avstand til brennbartmateriale fra røykrøret er forliten.



Sotluken er for nær brennbartmateriale.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er leider/stige til hemsen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dusjrom med skiferfliser på gulvet og ubehandlet trepanel på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Oversikt bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Trepanel er ikke egnet materiale i våt sone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trepanel i våtsoner bør enten fuktbeskyttes med egnet våtromsmaling eller byttes ut med godkjente materialer for våtrom.

Konsekvensen av å ha uegnede materialer i våtsoner er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk, noe som kan føre til vannskader på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort fra gulvet.
Manglende fall øker risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet. Det er ikke membran på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig smøremembran på gulvet, membranen er eksponert i overgangen mellom gulvet og veggen. noe som gir stor risiko for punktering ved mekanisk påvirkning/støt.
Det er ikke membran på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt på veggene, samt sikres at overgangen mellom gulv og vegg er korrekt utført og beskyttet.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og råte.

Kostnadsestimatet er knyttet til montering av baderomsplater på veggene for å etablere tettesjikt og beskytte overgangen til smøremembranen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er at inneklimaet kan bli dårlig, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert komfort.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vi har gjort fuktmålinger i trepanel bak dusjkabinettet uten å registrere negative fuktverdier.



Fuktmåling i trepanel ved dusjkabinettet.

1. ETASJE > BOD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bod/teknisk rom ved kjøkkenet har belegg på gulvet og vannavvisende plater på veggene.
Rommet inneholder varmtvannsbereder, stoppekran og sikringsskap. Det er sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tett overgang mellom gulvet og veggen i rommet.
Belegget rundt sluket har løsnet fra gulvunderlaget, noe som medfører stor risiko for utettheter.
Hele rommet er våtsone. Tettesjiktet er brutt flere steder, og rommet vil derfor ikke tåle eksponering for fritt vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres nytt, tett tettesjikt i hele rommet, inkludert korrekt overgang mellom gulv og vegg samt rundt sluk, for å sikre at rommet tåler eksponering for vann.

Manglende tetthet medfører stor risiko for vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader, råte og sopp i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrørene ligger for utsatt til, noe som kan medføre økt risiko for skader eller påkjenninger på rørene. Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte rørene bedre mot ytre påvirkninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte avløpsrørene bedre mot ytre påvirkninger, for å redusere risikoen for skader eller lekkasjer som kan oppstå som følge av at rørene ligger for utsatt til. Manglende beskyttelse kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på teknisk rom ved kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er eldre enn 20 år, noe som øker risikoen for plutselig funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikrede kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Opprinnelig var boligen elektriske anlegg drevet av aggregat. Etter byggeår ble bygningen påkoblet el-nettet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Søyler og fundamenter

Beskrivelse

Søyler er utført i lettklinkerelementer til ukjent byggegrunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det opplyses av hjemmelshaver at det er variasjon i planheten i etasjeskillet. Dette må sees i sammenheng med fukt- og telepåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av søyler og fundamenter for å avdekke årsaken til planhetsvariasjonene, samt vurdere eventuelle tiltak for å utbedre forholdene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for setningsskader eller ytterligere deformasjoner i konstruksjonen, spesielt ved påvirkning fra fukt og tele.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot bygningen fra baksiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen som følge av vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrenget faller mot hyttens bakside.

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har privat septikanlegg med betongkummer og overløp til terreng. Egenerklæringen opplyser at avløpsløsningen ikke er godkjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget, noe som kan medføre kostnader.

Ytterligere undersøkelser av eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav anbefales, for å unngå risiko for pålegg om utbedring og eventuelle økonomiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er brannteknisk forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsveier fra "soverommene" på loftet og på soverommet ved kjøkkenet. Avvike er knyttet til størrelse på dører og vinduer.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp samtidig er åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler rekkverk på deler av utvendig platt/veranda.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Rømningsveier fra "soverommene" på loftet og ved kjøkkenet bør utbedres slik at dører og vinduer tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp, og åpninger mellom trinnene bør reduseres til å oppfylle dagens forskriftskrav, for å hindre fallulykker og øke sikkerheten.

Manglende rekkverk på deler av utvendig platt/veranda bør ettermonteres for å redusere risikoen for fall og personskade.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Fritidsbolig: Gang, Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 200 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	4 834
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**5 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Kommentar
Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter. I tillegg er tilleggsbygningene som grillhytten og pumpehuset tatt med i tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	64			64	59		64
Hems						24	24
SUM	**64**				**59**	**24**	**88**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2, bod		
Hems	Soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Gulvarealet i hemsen er opplyst med dagens bruk av arealene. Arealene er ikke måleverdige, men rommenes bruk er opplyst ut fra dagens bruk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dør og vindu på soverommet ved kjøkkenet er for små for å bruke som rømningsveier.
Rømningsvei fra "soverommene" på hemsen er ikke ivaretatt på grunn av størrelsen på vinduene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Lars Helstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	218	164		0	971.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tranøyveien 1597

Hjemmelshaver
Helstrøm Ingunn, Helstrøm Lars

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomstvei over annen eiendom. Avstand fra parkeingsplass til hytten er ca 300m. Det er felles brøyting av veien. Kostnaden for brøytingen fordeles andelsmessig i forhold til veilengde, noe som gjør at dette eiendommen bærer størstedelen av kostnaden.

Tilknytning vann

Vanntilførselen er fra pumpehull med eget pumphus.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med betongkummer og overløp til terreng. Egenerklæringen opplyser at avløpsløsningen ikke er godkjent. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbunnet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over hovedbruker 218/27 samt forpliktelser for vedlikehold av infrastruktur. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Pumpehuset er oppført på 218/27, det foreligger ingen tinglystrettighet for denne oppføringen. Ytterligere undersøkelser anbefales og eventuellt formalisering av rettigheten.

Andre bygninger

Det er opprørt "tradisjonell" grillbu på platt ved hytten. Grillbua er innredet med benker og grue.
Pumpehus for vanntilførselen er oppført på annen manns eiendom. Pumpehuset er isolert og har strømtilførsel for drift av vannpumpen og for å holde bygget frostfritt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	Rapporten er godkjent av Lars Helstrøm per e-post 22.04.26

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CV1335

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. apr. 2026

Oppdragsnummer
28-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tranøyveien 1597, 9304 VANGSVIK

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Ingunn Helstrøm, Lars Helstrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4206436
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad og bod ved kjøkken på byggetidspunkt. Usikker på hvem som har utført arbeidet.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Senja elektro i mitt eie. Emil Olsen tidligere.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Pumpehus med vannledning opp til hytta. Innlagt varmekabel i vannledning.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Vannklosett/septik ikke godkjent.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 28-0027/26

Utg. 11/253
Innr. 3743/11

Kommune
Tranøy kommune Vangsvik 9304 VANGSVIK

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Rana Hytta Bernhard Olsen AS Håndtverksgata 7 8607 Mo i Rana	Roy Alapnes Sifjord 9395 Kaldfarnes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tranøybotn	18	27		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Oppføring av hytte

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr.
Ted-Eivind Skoglund	21.11.2011	11/253

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
08.04.2002	Roy Alapnes

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Signatur/underskrift
Vangsvik	21.11.2011	Ted-Eivind Skoglund

TRANØY KOMMUNE

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Kommune
Tranøy kommune Vangsvik 9304 VANGSVIK

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Rana Hytta Bernhard Olsen AS Håndtverksgata 7 8607 Mo i Rana	Roy Alapnes Sifjord 9395 Kaldfarnes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tranøybotn	18	27		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Oppføring av hytte

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr.
Ted-Eivind Skoglund	21.11.2011	11/253

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
08.04.2002	Roy Alapnes

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1).

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Signatur/underskrift
Vangsvik	21.11.2011	p.p. Eivind Skoglund

TRANØY KOMMUNE

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: 11/253 | Side: 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	18	27				

Adresse: Tranøybotn | Postnr.: 9304 | Poststed: Vangsvik

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, flis o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	X
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	1. - 1.	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: Bernhard Olsen as

Dato: 08.11.11 | Underskrift: Bernhard Olsen AS Org.nr. 959 424 616 U. G. Johansen

Gjentas med blokkbokstaver: Unn-Grethe Johansen

Copyright NSIR nr. 6167 Juli 2003 Nr. 736167e Sem & Stenersen Prokona AS, Oslo 7-2003 JF

Side 1 av 1

SENJA KOMMUNE

«MottakerNavn» «Kontakt»
«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Vår ref: 2020/75-3 «Ref» Dato: 15.01.2020

Ferdigattest - Grillbu - Tranøyveien 1597

Byggesak **DS – 13.02.20-2** vedtaksdato: **13.02.2020**
Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Saksgrunnlaget:

- Tillatelse til tiltak er gitt i sak 11/253 i Tranøy kommune
- Søknad om ferdigattest, dat. 2.12.19 og registrert den 15.01.2020
- Grillbu: bygnings nr. 300317272.

Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift (TEK 17) og byggesaksforskrift (SAK 10). Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 21-10 gis ferdigattest for grillbu i Tranøyveien 298 (tidligere Tranøy kommune) i henhold til gitte tillatelser og etter anmodning fra tiltakshaver, reg. 15.01.20. Tiltakshaver informerer om at uthuset ikke skal bygges.

Arbeidet ansees utført i samsvar med gitt tillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

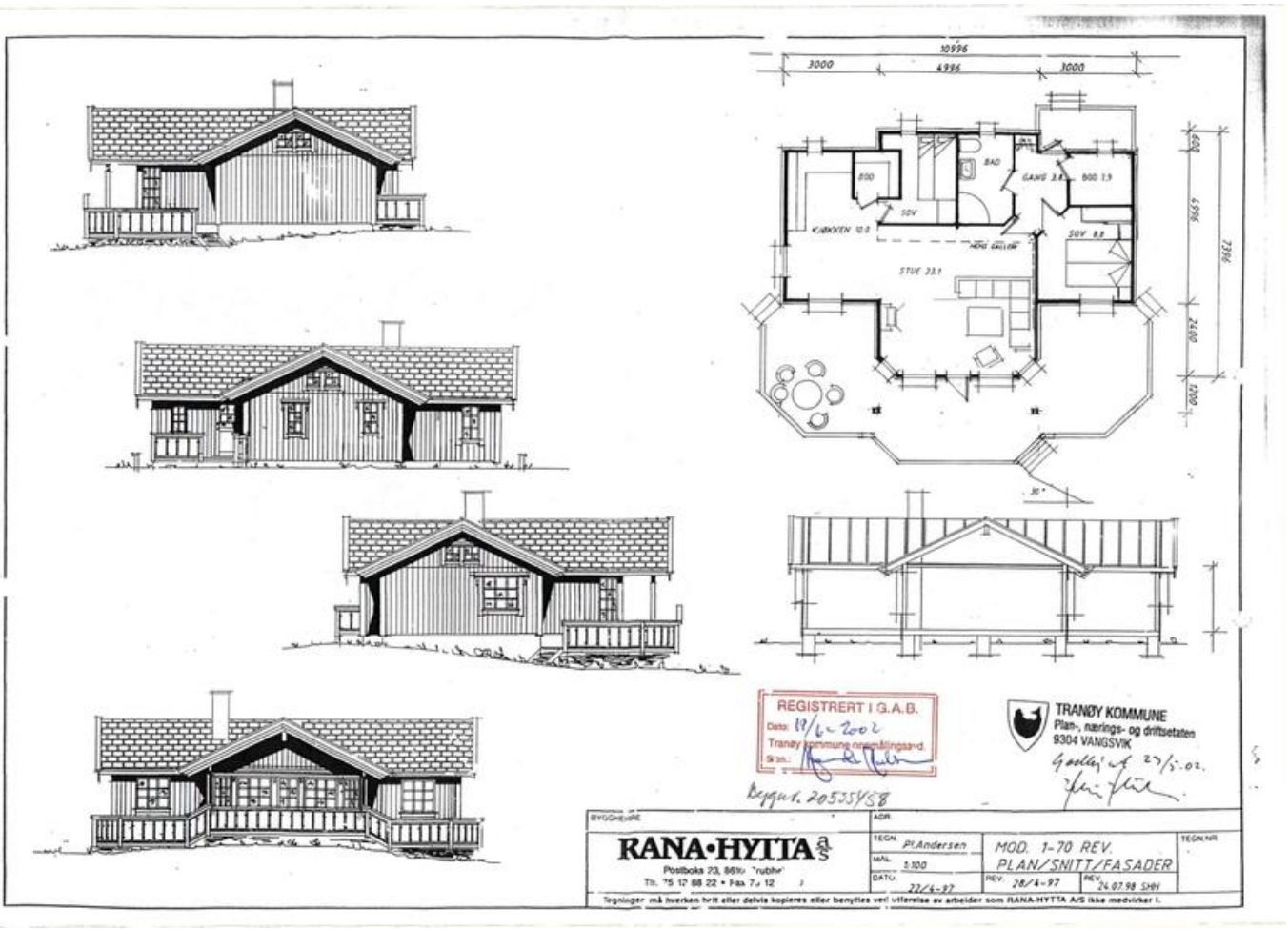
Alminnelige bestemmelser:

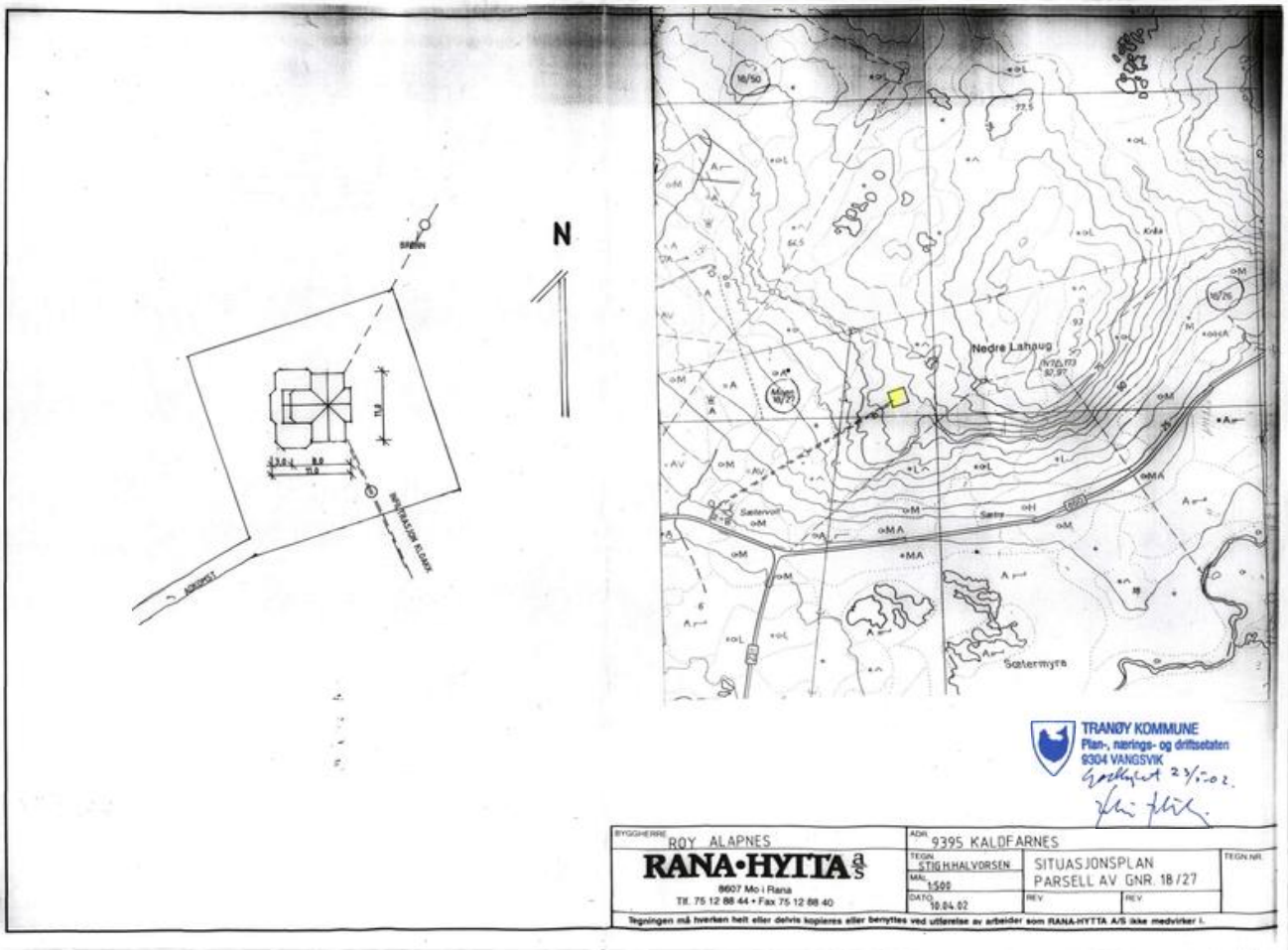
Den utførende har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den ansvarshavende bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 20-1).

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

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


10996
3000
4996
3000
BAD
GANG 3.8
BOD 1.9
SOV
KJØKKEN 12.0
SOV 8.8
STUE 23.1
3967
2400
1200
REGISTRERT I G.A.B.
Dato: 19/6-2002
TRANØY KOMMUNE
Plan-, nærings- og driftsetaten
9304 VANGSVIK
Byggnr. 20535 V58
RANA•HYTTA as
Postboks 23, 8651 Trofors
Tlf. 75 12 88 22 • Fax 75 12
MOD. 1-70 REV.
PLAN/SNITT/FASADER
TEGN. PLAndersen
MÅL 1:100
DATO 22/4-97
REV. 28/4-97
REV. 24.07.98 SHH
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som RANA-HYTTA A/S ikke medvirker i.


N
Nedre Lahaug
Sætermyra
TRANØY KOMMUNE
Plan-, nærings- og driftsetaten
9304 VANGSVIK
ROY ALAPNES
9395 KALDFARNES
RANA•HYTTA as
8607 Mo i Rana
Tlf. 75 12 88 44 • Fax 75 12 88 40
STIG H HALVORSEN
1:500
10.04.02
SITUASJONSPLAN
PARSELL AV GNR. 18/27
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som RANA-HYTTA A/S ikke medvirker i.

Vedlegg 4

TRANØY KOMMUNE
10 MARS 2011
Vedlegg: 7
Til Regnr.: 705/11

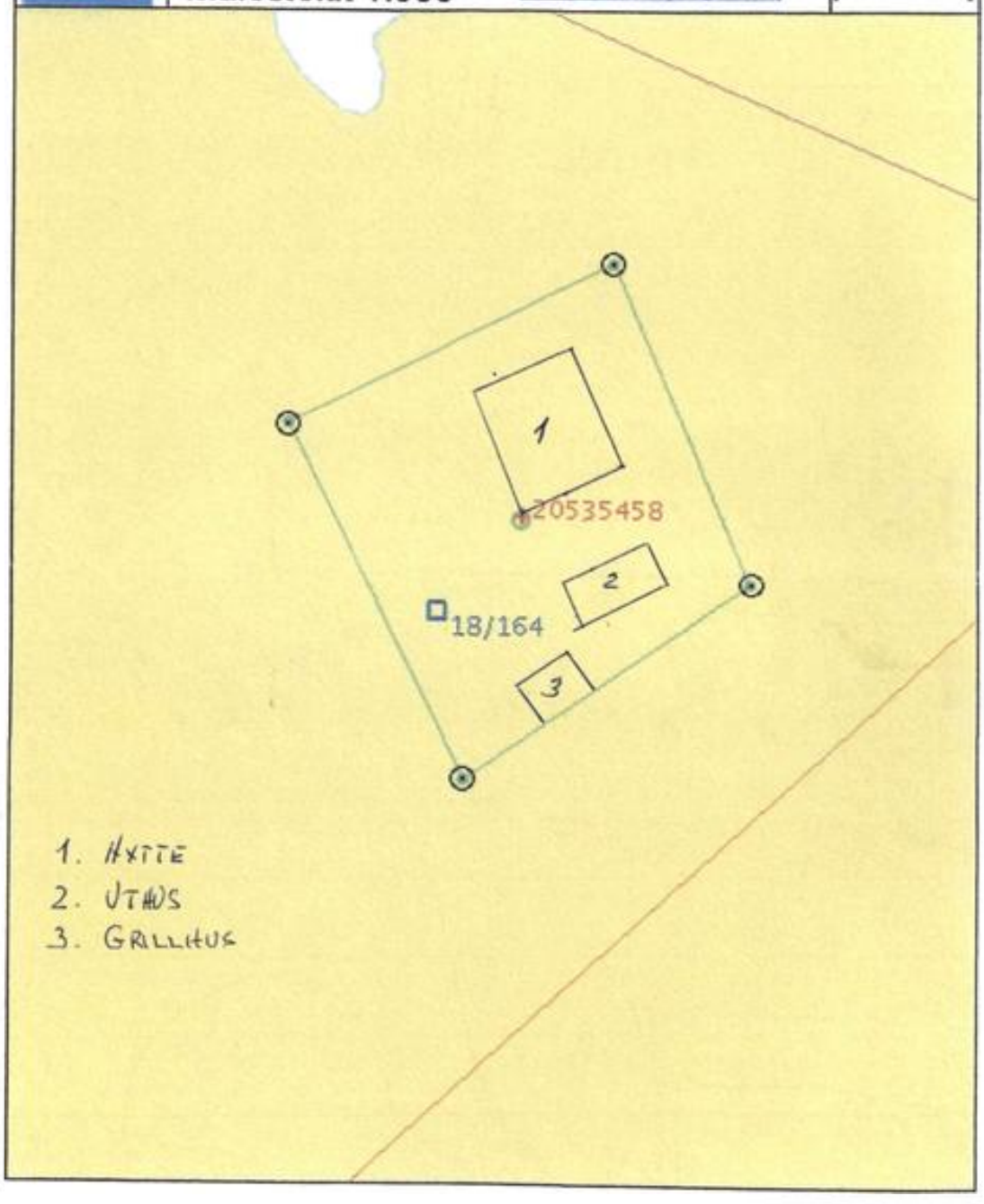
D-1

Kartutskrift

Målestokk 1:500

N

11m



1. HYTTE
2. UTHUS
3. GRILLHUS

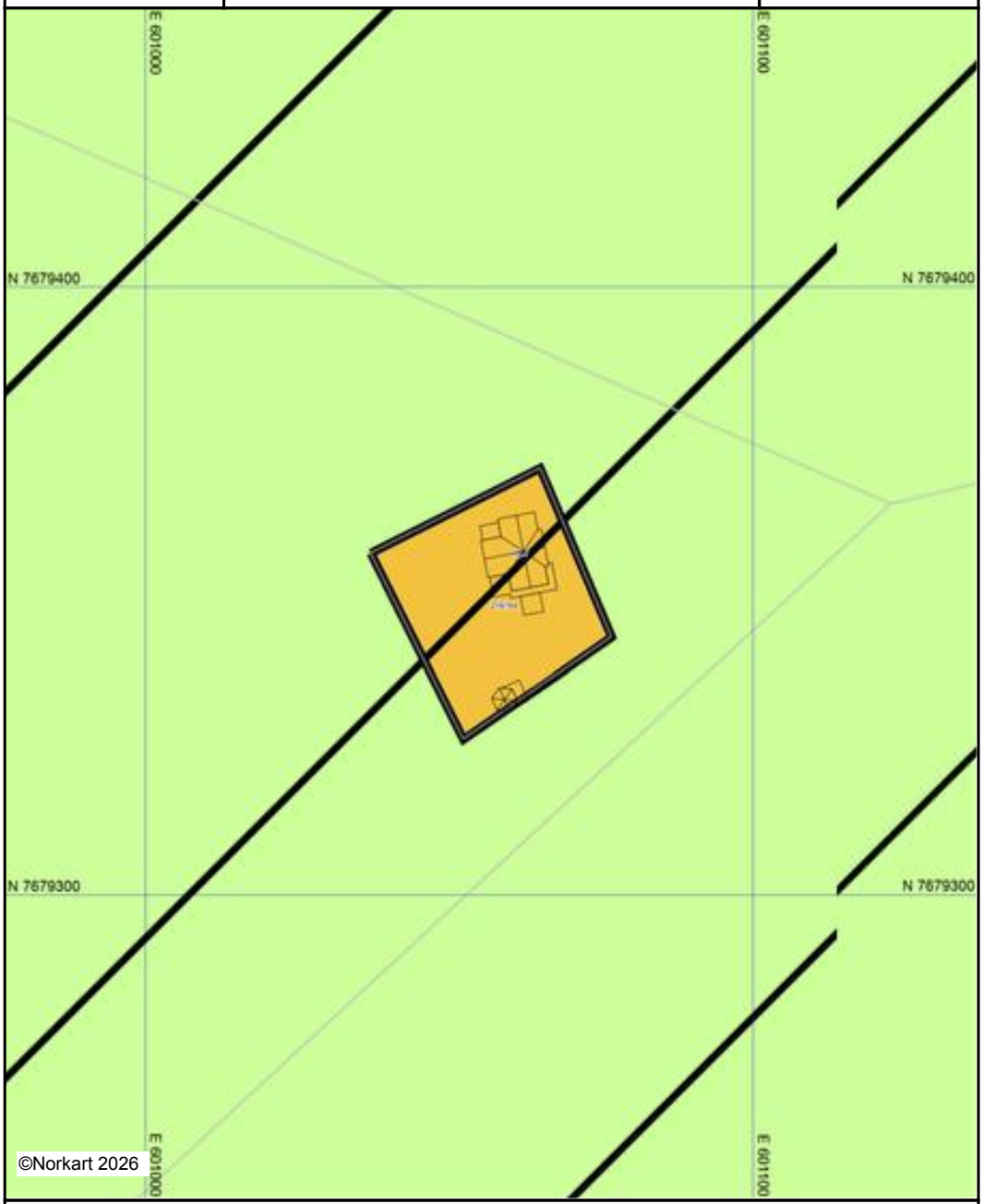
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 218/164
Adresse: Tranøyveien 1597
Dato: 29.03.2026
Målestokk: 1:1000

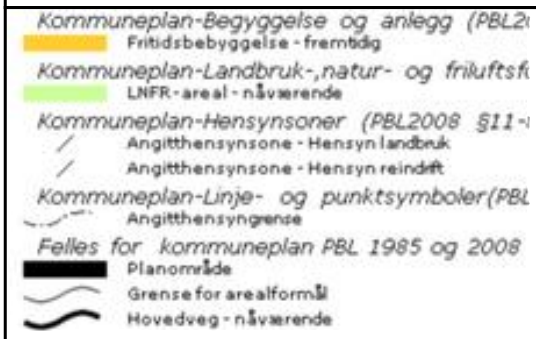
N

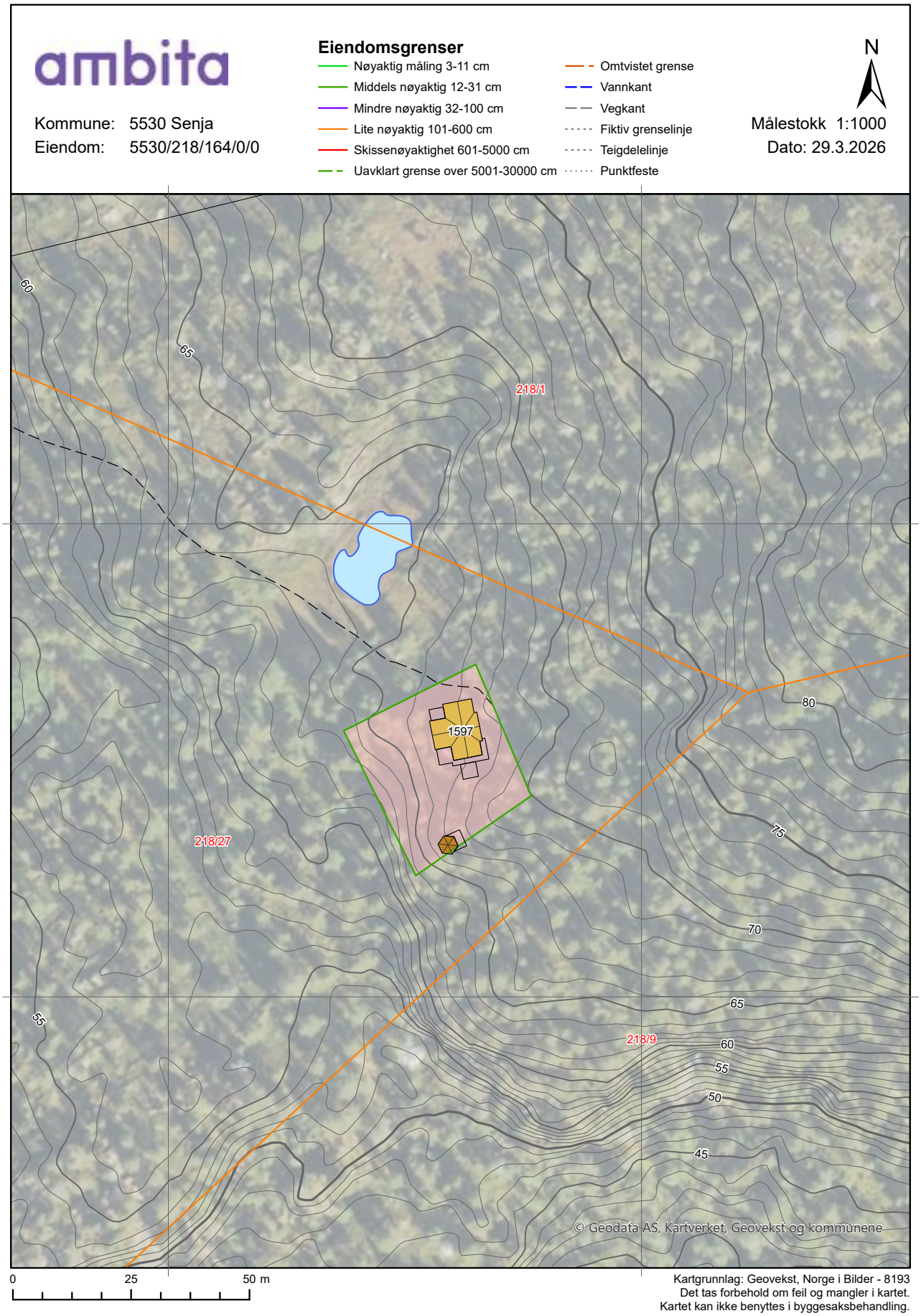
UTM-33

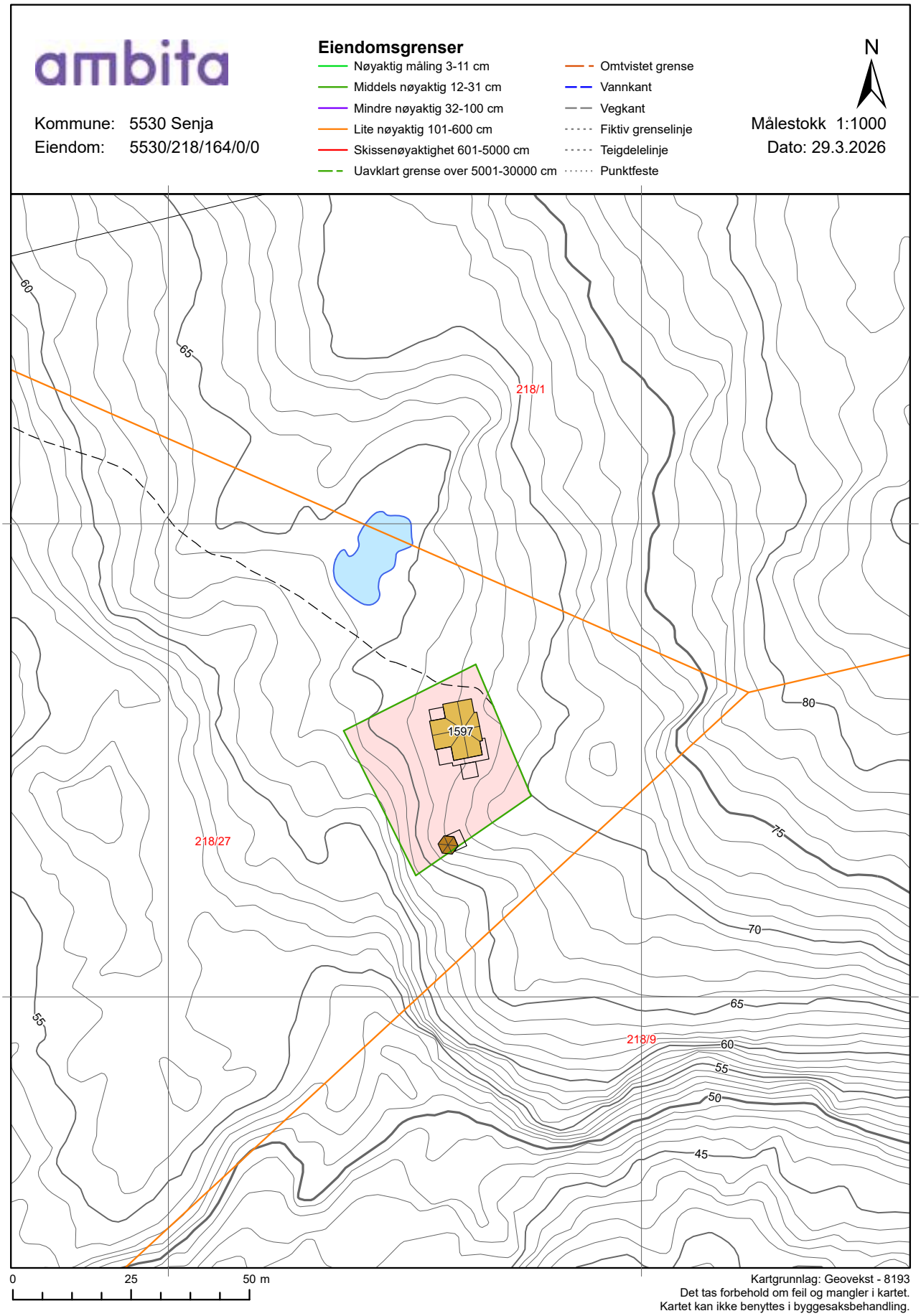


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring




ambita
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/218/164/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.3.2026
60
65
218/1
80
1597
75
218/27
70
65
55
218/9
60
55
50
45
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/218/164/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 29.3.2026
218/1
218/27
218/9
1597
60
65
80
75
70
65
60
55
50
45
55
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Tranøyveien 1597, 9304 VANGSVIK**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285787**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20535458**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **164**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **200,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 222 kWh**



Tranøyveien 1597, 9304 VANGSVIK

Detaljering

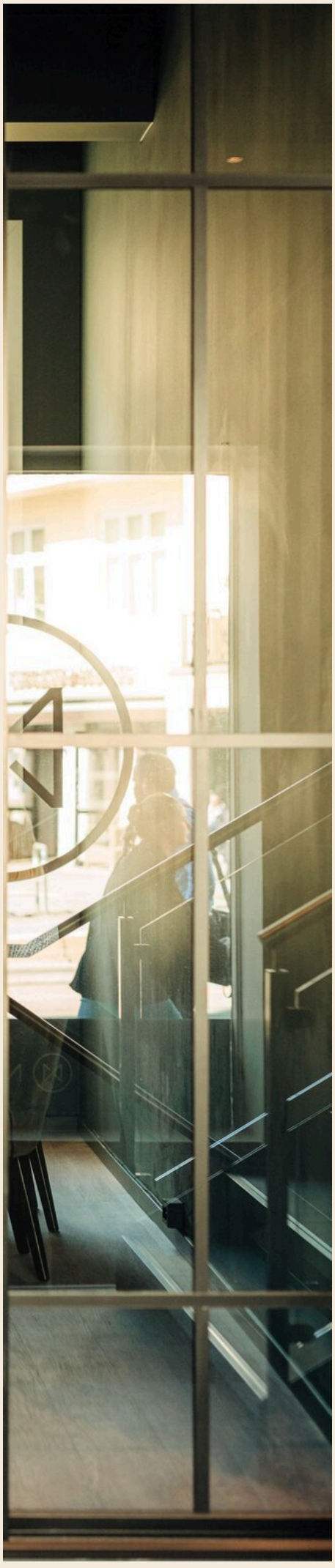
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik 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.

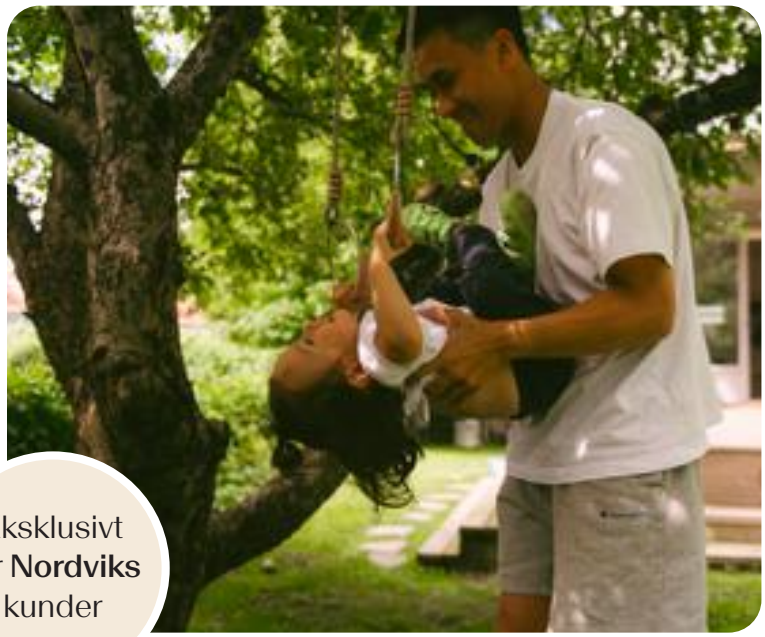


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** 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.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0027/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tranøyveien 1597 9304 VANGSVIK
Matrikkel: Gnr 218, bnr 164 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Strand
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Finnsnes
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869



Amanda Smaadal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Finnsnes
a.smaadal@nordvikbolig.no
992 79 290

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: