NORDVIK

Trollvikveien 210

3 soverom | 125 kvm | Enebolig



Velkommen til

Trollvikveien 210

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
8 Om boligen
24 Nabolagsprofil
25 Egenerklæringsskjema
31 Tilstandsrapport
70 Andre vedlegg
87 Kontaktinfo
90 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93 Forbrukerinformasjon om budgivning
94 Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrikt familiehjem med 3 soverom, dobbelgarasje og nydelig sjøutsikt!

Prisantydning	**3 800 000,-**
Omkostninger	**96 380,-**
Totalpris	**3 896 380,-**
BRA-i	**125 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Trollvikveien 210, presentert av Nordvik Finnsnes!

Familiebolig med gjennomtenkte løsninger og en sjelden flott beliggenhet i populære Trollvika. Hjemmet byr på tre gode soverom, bad og separat toalettrom på hvert sitt plan, en praktisk løsning for barnefamilien, samt eget vaskerom som gjør hverdagen litt enklere. Boligen oppgradert med blant annet etterisolering, ny kledning og vinduer, nytt gulv og veggplater i flere rom (2022–2025), samt ny og større veranda med gode solforhold.

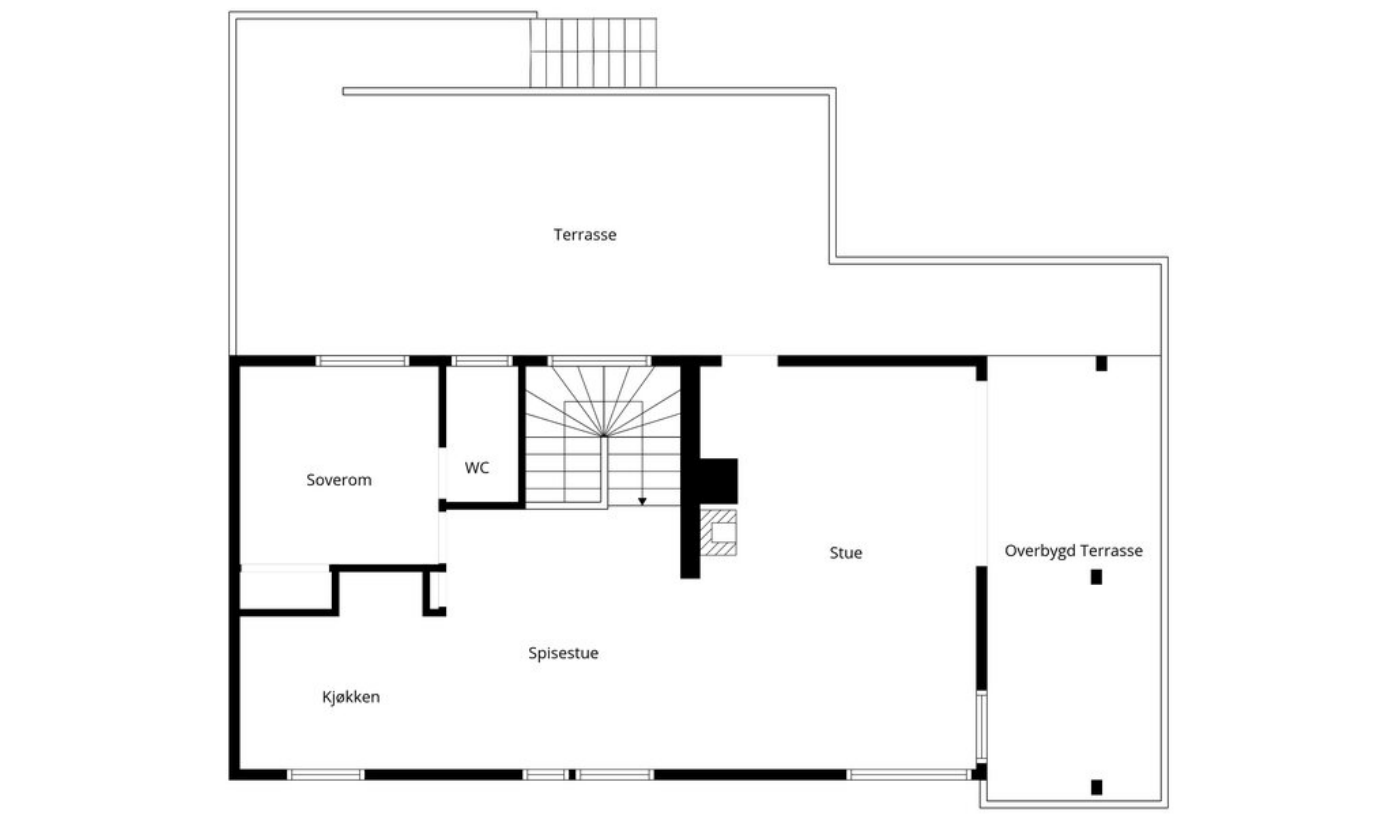
Eiendommen vender gunstig mot sør-vest med flott utsikt over Gisundet og skipsleia, hvor Hurtigruta passerer. Beliggenhet nede ved sjøen gir enkel adkomst til strandlinjen.

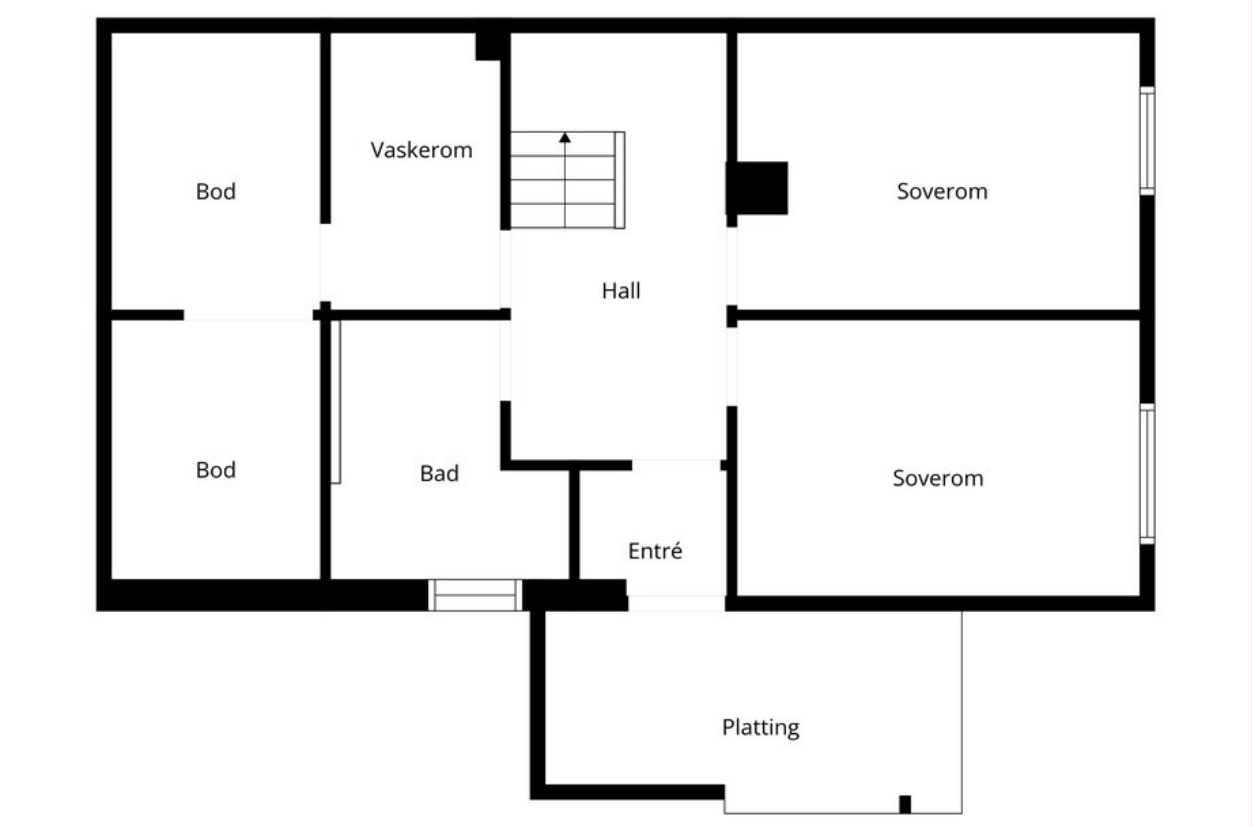
Kort vei til Finnsnes, samtidig som Trollvika byr på et trygt og godt lokalsamfunn med egen skole og barnehage.

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm





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







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0004/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Trollvikveien 210, 9307 FINNSNES
Gnr 43, bnr 249 i Senja kommune

Selgere
Line Susanne Hov
Stian Stensland Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
95 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 896 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 916 080,- (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
1980

Etasjer
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 166 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, to soverom, bad, vaskerom, bod, vindfang
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse- og balkongareal

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, soverom, toalettrom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 55 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 41 kvm. Dobbelgarasje
Total BRA: 41 kvm.

Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven, uten hensyn til byggegodkjenninger.

Innhold
Hjemmet går over 2 plan og inneholder:
U.etasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom, to soverom og bod.
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

Frittstående isolert dobbelgarasje med varmepumpe og arbeidsbenk.

Standard
Boligen fremstår som en romslig og oppgradert familiebolig med god standard og en beliggenhet som setter prikken over i'en. Det er gjort en rekke oppgraderinger de senere årene, særlig utvendig og på sentrale oppholdsrom.

Familiens oppholdsrom er lagt til boligens 1. etasje, med sin sosiale planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning. Med de store vindusflater som slipper

inn den råeste sjøutsikten og fyller hjemmet med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en stor veranda, hvor sommerdagene kan nytes i solen, sjøluften og utsikten. Her er det god plass til både spisegruppe og loungemøbler, og beliggenheten oppleves sentrumsnær, men samtidig skjermet, trygg og tilbaketrukket, akkurat slik mange barnefamilier ønsker det. Soverommet i hovedetasjen har adkomst til eget praktisk toalettrom. Toalettrommet har fått et mindre avvik i tilstandsrapporten, da det er naturlig ventilasjon i rommet.

Det stilfulle kjøkkenet byr på romslig benkeplass og integrerte høyskap. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Av integrerte hvitevarer på kjøkken, herunder oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad to i takstmannens tiltandsrapport på bakgrunn av alder og slitasje, samt at eier opplyser at enkelte funksjoner på platetoppen ikke fungerer.

Underetasjen byr på to soverom, bad og vaskerom, i tillegg til vindfang og bod, og gir gode og praktiske løsninger for hverdagen. Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant og øvrig skap/kommode. Vaskerommet er av romslig størrelse med servant og servantinnredning, hyller på vegg over servant, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Bad og vaskerom har fått avvik i tilstandsrapporten, se mer under punktet "diverse". Innenfor vaskerommet er det romslig bod som har godt med oppbevaringsplass.

Kombinasjonen av en gjennomtenkt planløsning, nydelig sjøutsikt og et trygt og godt nabolag i Trollvika gjør dette til et hjem hvor familien kan vokse og trives over lang tid!

I perioden 2023–2025 er boligen etterisolert, kledd på nytt og utstyrt med nye vinduer på vest- og sørside. Dette gir både et visuelt løft og bedre komfort. Samtidig er det etablert ny og romslig veranda mot sør-vest med gode solforhold. Tomt nede ved sjøen gir enkel adkomst til strandlinjen og en sjelden beliggenhet ved havet. Innvendig er stue og flere soverom oppgradert med nye gulv og veggplater i perioden 2022–2025, og boligen fremstår lys, trivelig og funksjonell.

Boligen varmes opp med varmepumpe (2019) og vedfyring, og hjemmet er tilknyttet fiber. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert med nye kontakter og opplegg, hvor deler er utført som egeninnsats og deler av autorisert installatør. Garasjen er betydelig oppgradert med etterisolering, isolert port, varmepumpe, belysning og god arbeidsplass med benk i bakkant. Asfaltert gårdsplass og romslig parkering.

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. Det gjøres oppmerksom på at vaskerommet, sluk på bad og pipe har fått TG3 i tilstandsrapporten, og kjøper må påregne oppgraderinger for disse forholdene. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er parkering i dobbelgarasje og på egen grunn.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er gjort de siste årene:
2025: Nye W2P-plater på sør- og vestvegg i stue. Nytt gulv i stue. Nye veggplater og nytt gulv på nordligste soverom i underetasjen.
2023–2024: Etterisolert yttervegger med ca. 5 cm. Ny kledning. Vinduer på sør- og vestside av boligen er skiftet. Ny og større veranda mot vest med kombinasjon av spilerekkverk og glassrekkverk. Rør er lagt klart for eventuell montering av screens på sør- og vestside.
2022: Parkeringen på nordsiden av huset er utvidet, og hele innkjørselen er asfaltert. Det sørligste soverommet er oppgradert med nye veggplater og nytt gulv.
2020: Garasjen er oppgradert med større, isolert port. Garasjen er etterisolert og utstyrt med varmepumpe. Det er montert ca. 6 meter arbeidsbenk i bakkant.
2019: Varmepumpe av typen Mitsubishi er installert. Fiber er lagt inn til eiendommen.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i underetasje av tidligere eiere i 2009. Utført av Midt-troms bygg og
renovering.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Bad totalrenovert i 2009 av Midt-troms bygg og renovering, mest sannsynlig ja.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Utført av tidligere eier, usikker.

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? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse: Bygd ny i 2023-2025 ifm. etterisolering, vindusbytte og ny kledning. Egeninnsats. Garasje: Isolert 10cm i vegger og 15cm i tak. Satt inn

større garasjeport og montert varmepumpe. Egeninnsats. Tidligere eier: Lufting overtak lukket i 2009 av Midt-troms bygg og renovering.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe saltutslag i bod i 1999. Utbedret av tidligere eier. Drenering tatt i 2008. Utført av
tidligere eier. Usikker om det finnes dokumentasjon.

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: Tidligere eier: Eliassen installasjon, Myre elektro, Emil Olsen(elektriker). Usikker på hva og når det er gjort. Nåværende eier: Egen kurs til varmepumpe til hus, utført av HK Sørensen. Trekt rør og lagt opp til utelys på vest-side og sør-side av hus. Trekt rør og lagt opp nye kontakter på alle soverom og i stue. Trekt og koblet strøm i garasje. Montert varmepumpe i garasje. Utført av eier. Gundersen elektro har koblet enkelte stikk på soverom og i stue. Utelys. Lys i garasje.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Ekvaly i november 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført ved totalrenovering av bad i 2009. Midt-troms bygg og renovering.

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.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Etterisolert, byttet kledning og byttet vindu på sør-side og vest-side. Ny større veranda.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja. Beskriv: Service varmepumpe høst 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i 2019, Vangen VVS. Lagt inn fiber til boligen i 2020, Senjanett.

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) Ja. Beskriv: Noe saltutslag i bod i 1999, utbedret av tidligere eier. Drenering tatt i 2008. Ingen problemer hos nåværende eiere.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Noen risser i mur(malingskrakelering). Sprekker i betonggulv i garasje. Sprekker i støpt plate mellom hus og garasje. Støpt av tidligere eier. Ujevne gulv på soverom i underetasje.

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. Ja. Beskriv: Det var et tilfelle av mus i 2014. Utbedret av tidligere eier. Musebånd ble montert. Ingenting hos nåværende eier.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja. Beskriv: Koketopp: Ene kokeplaten er feilfungerende. Ytre ring avgir ikke varme.

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. Ja. Beskriv: Reguleringsplan for tomter på sør-side av hus.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Ved mye nedbør renner det noe vann fra plen over parkering/uthuk på nordside av hus og videre til vest-side av eiendom.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Egenerklæringen er vedlagt salgsoppgaven.

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

Taktekking TG2
Taktekking er av betongtakstein på hoveddel av huset. Vindskiebord i røst er malt. Taktekkingen er inspisert fra takfot ved altan. På grunn av snødekke på taket på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende vurdering av taktekkingen. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på befaringsdagen grunnet høy takhelning og snødekke, med tilhørende fallrisiko. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking -inngangsparti TGIU
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater over inngangspartiet. Taket er besiktiget fra takfot fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG2
Renner, nedløp og pipehatt er utført i plast og metall.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Eier opplyser at veggene mot sør og vest er etterisolert som egeninnsats i perioden 2023–2024. Utførende er ikke faglært tømrer. Det er ikke mulig å vurdere omfang og effekt av tiltaket uten inngrep i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft TGIU
Takkonstruksjonen er et tradisjonelt saltak med synlig mønsås i mønet og åpen skrå himling. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG2
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass fra byggeåret, samt aluminiumsvinduer med tre-lags glass som er byttet i perioden 2023–2024. Eier opplyser at han har byttet vinduene i veggene mot sør og vest som egeninnsats. Utførende er ikke faglært tømrer.

Dører TG2
Bygningen har en malt hovedytterdør i tre, samt balkongdør og skyvebalkongdør med utvendig aluminiumsbekledning. Balkongdøren og skyverøren ble satt inn i for bindelse med etterisoleringen av veggene mot vest og sør i perioden 2023-2025. Utførende er ikke faglært tømrer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
Altan med adkomst fra stue. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i impregnert trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn. Eier opplyser at altanen er oppført ved egeninnsats i perioden 2023–2025.

Platt ved inngangsparti TG2
Platt ved inngangsparti er utført med bærende konstruksjoner og dekke i impregnert trevirke.

Utvendige trapper TG1
Trappekonstruksjon med adkomst fra altanen. Bærende konstruksjoner, trinn og rekkverk er utført i impregnert trevirke. Årstall: 2025 Kilde: Eier

Innvendige overflater TG2
Innvendig er det gulv av laminat, gulvbelegg og fliser i vindfang. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted TG3
Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluken er plassert på soverommet i underetasjen.

Rom Under Terreng TG2
Gulvet har laminat. Veggene er kledd med panel og plater. Innvendig tak er utført med himlingsplater. Det er gjennomført hulltaking fra boden mot vegg under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.

Innvendige dører TG2
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Bad - Generell
Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Årstall: 2009 Kilde: Eier

Bad - Overflater vegger og himling TG2
Veggene har baderomsplater og inkassing til toalett og servant har fliser. Taket har himlingsplater. Årstall: 2009 Kilde: Eier

Bad - Overflater Gulv TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm. Årstall: 2009 Kilde: Eier

Bad - Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Årstall: 2009 Kilde: Eier

Bad - Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjkabinett. Årstall: 2009 Kilde: Eier

Bad - Ventilasjon TG1

Det er mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør, samt veggventil fra utsiden.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Vaskerom - Generell TG3
Vaskerommet har malte plater på vegger, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, nedfelt vask og benkeskap. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Kjøkken - Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt. Frontene er foliert og lakkert av eier.

Kjøkken - Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon TG2
Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett. Veggene har malte veggplater, og gulvet har gulvbelegg.

Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannstoppekranen er plassert i boden og er funksjonstestet.

Avløpsrør TG2
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG2
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator

Varmepumpe TG1
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i 2019. Eier opplyser at det har vært utført service i 2024. Årstall: 2019 Kilde: Eier

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Anlegget er dimensjonert etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske 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."
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. Svar: 1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Egen kurs til varmepumpe til hus, utført av HK Sørensen. Eier opplyser det er gjort arbeider som egeninnsats på det elektriske anlegget av ikke-faglærte.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
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? Ja. Ekvaly har utført kontroll av anlegget i novmeber 2023. Ingen avvik.
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. Svar: 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? Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken

til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske som egeninnsats av ufaglærte, anlegget mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Det er synlig knotteplast på deler av grunnmuren. Jeg har ingen informasjon om utførelsen av dreneringen eller detaljer om hvordan denne er lagt. Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2008. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Årstall: 2008 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter TG2
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold TGIU
Tomten ligger i et relativt skrående terreng.

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

Garasje
Byggeår 2003, basert på godkjente byggemeldte tegninger stemplet av Lenvik kommune. Ferdigattest er datert til 02.05.2007. Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser. Garasjen har betonggulv, yttervegger i bindingsverk med utvendig trepanel og saltak tekket med metallplater. Garasjen er etterisolert og delvis platekledd innvendig av eier. Utførende er ikke faglært tømrer. Det er ikke kjent om bygningen opprinnelig var dimensjonert eller prosjektert for etterisolering. Ytterligere undersøkelser anbefales Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Eier opplyser at følgende arbeider er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen:
Terrasse/altan: Ny terrasse oppført i perioden 2023–2025 i forbindelse med utvendig etterisolering, utskifting av vinduer og ny kledning.
Fasade – sør- og vestvegg: 2023-2025. Utvendig etterisolering av yttervegger mot sør og vest, samt utskifting og endring av vinduer og dører.
Elektrisk anlegg (egeninnsats): Eier har trukket rør og lagt opp nye kontakter på alle soverom og i stue, trukket og lagt opp installasjoner for utelys på sør- og vestside av boligen, samt trukket og koblet strøm i garasje.
Varmepumpe og belysning i garasje: Varmepumpe er montert i garasje. Det er etablert fast belysning og utelys tilknyttet garasjen.
Enkelte stikkontakter på soverom og i stue er tilkoblet av Gundersen Elektro. Egen kurs til varmepumpe i boligen er utført av HK Sørensen.

Innbo og løsøre
Det medfølger hvitevarer på kjøkken, herunder oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og mikrobølgeovn.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har én bruksenhet og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. 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 har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring i stue
- Varmepumpe i trappegang
- Gulvvarme i trappegang og soverom i underetasje
- Øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 24 500 kWh for året 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 702,-pr. 2025
Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Boligfeltet har avtale for snørydding av bakken ned og innkjørselen. Det er opplyst å være ca. kr 9000,- per vintersesong i kostnad for brøyting.
- Eiendommen er tilknyttet fiber fra Signal og nåværende eiere opplyser om en månedlig kostnad på rundt kr 1000,- for Signal/Altibox.
Nye eiere kan inngå avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 3 193,- pr. 01.01.2025
Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 636 158,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 544 631,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
IF Forsikring. Polisenr: 7835289

Internett
Eiendommen er tilknyttet fiber fra Signal og nåværende eiere opplyser om en månedlig kostnad på rundt kr 1000,- for Signal/Altibox. Nye eiere kan inngå avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 815 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en attraktiv og romslig boligtomt med asfaltert adkomst og gode parkeringsmuligheter. Tomten er pent opparbeidet med gressplen som gir fine muligheter for lek, rekreasjon og opphold utendørs. Den sjønære beliggenheten gir kort vei ned til strandlinjen. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte sommerdager ved vannkanten, enten det er bading, kajakk eller rolige stunder i solen. Arealet er opplyst å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst til Trollvikveien fra Strandveien fv 86. 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
Eiendommen har en sjelden flott beliggenhet i idylliske Trollvika med tomt nede ved sjøen og enkel adkomst til strandlinjen. Her kan du rusle rett ned til vannkanten og sette ut kajakk eller bare nyte nærheten til havet i rolige omgivelser. Boligen vender gunstig mot sør/sørvest og byr på nydelig utsikt over Gisundet og mot Senja, kombinert med svært gode solforhold gjennom hele dagen. Området oppleves rolig og barnevennlig med god plass til lek, uteaktiviteter og avslapning. Samtidig ligger Finnsnes sentrum kun en kort kjøretur unna med tilgang til butikker, servicetilbud, skoler og kollektivtransport. Her får du det beste av to verdener; en tilbaketrukket beliggenhet med sjø, strand og natur rett utenfor døren, uten å gi avkall på komforten og nærheten til byens fasiliteter.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig og dobbelgarasje.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp "Henriklia" ligger bare 1 minutters gange fra boligen med busslinje 305 til kollektivknutepunktet på Finnsnes ved hurtigbårterminalen. Herfra går det daglige avganger med buss og båt til Tromsø i nord og Harstad i sør, samt flybuss på under 1 time til nærmeste flyplass Bardufoss lufthavn. Se mer på www.svipper.no eller last ned svipper-appen for nærmere reiseinformasjon og planlegg

reisen din med avganger i sanntid.

Skoler og barnehager
Trollvik barnehage (1-5 år)
Berglia barnehage (1-5 år)
Silsand barnehage (1-5 år)

Trollvik skole (1-7 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen har byggegodkjente tegninger datert 17.11.1980, og byggeår er derfor opplyst til 1980. Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens planløsning. Det er foretatt mindre endringer i underetasjen, hvor enkelte vegger i boder er flyttet. Dette har ikke medført endret bruk av rommene og vurderes dette regnes derfor ikke som et søknadspliktig tiltak. Dagens fasade avviker fra byggegodkjente tegninger, herunder endringer i vindu- og dørplasseringer samt utvidelse av altan. Fasadeendringer er søknadspliktige.
Boligen har fått utstedt ferdigattest uten merknader datert 27.09.2010.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 30.09.2003. Dagens bruk viser fasademessige endriger etter byggegodkjente tegninger, det er satt inn en større garasjeport enn anvist på tegningene. Fasadeendringer er søknadspliktige. Garasjen fikk utstedt ferdigattest uten merknader datert 02.05.2007.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Det er privat adkomst fra offentlig vei. Adkomsten går over hovedbruket med gbnr 43/10 med tinglyst veirett. Det er også tinglyst plikt til å delta i vedlikehold av felles vei dersom det oppstår behov. Selgere opplyser at de ikke har hatt noen kostnader til dette de siste årene, annet enn felles brøyting som er opplyst å utgjøre ca. kr 9 000 per vintersesong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er privat septiktank som tømmes av kommunen hvert andre år.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men omfattes av "Detaljregulering for boligområde på gnr./bnr. 43/45, 308 m.fl. i Trollvik" med plan ID 347. Av tomten er 1 kvm avsatt til boligformål innen område B1. At eiendommen er uregulert kan påvirke bruk og utvikling av eiendommen, all bebyggelse må søkes om til kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at naboeiendommene Trollvikveien 204, 206, 208 og 212 per i dag er ubebygde. Tomten som ligger rett nedenfor eiendommen er uregulert i henhold til gjeldende reguleringsplan, mens de øvrige tre tomtene er regulert til boligformål. Det er ikke kjent om det foreligger konkrete planer for utbygging av disse eiendommene. En eventuell fremtidig utbygging kan medføre endringer i nærområdet, herunder påvirkning på blant annet utsikts- og solforhold for denne eiendommen.

Et utdrag fra reguleringsplanen samt kart for reguleringsplan er vedlagt salgsoppgaven. Hele reguleringsplan er tilgjengelig på https://arealplaner.no/senja5530/arealplaner/search eller kan utleveres på forespørsel hos megler.

Det foreligger kommuneplaner "Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune" med plan ID 202103 og "Kommunedelplan for de bynære områder" med plan ID 201601 som er under arbeid. Les mer på https://arealplaner.no/senja5530/arealplaner/search ved søk på eiendom "Trollvikveien 210".

Kommunen har oversendt skredrapport fra Norkart som viser at eiendommen er berørt av to datasett: aktsomhetskart for jord- og flomskred samt faresonekart for skred i bratt terreng. Det tas forbehold om riktigheten og fullstendigheten av opplysningene i rapporten. Skredrapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Konsesjon
Ingen konsesjon.

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

5530/43/249:
30.07.1980 - Dokumentnr: 4741 - Bestemmelse om vei, vann og avløp
Beskrivelse: Eiendom med gbnr 43/249 har rett til bruk av vei over hovedbruket, gbnr 43/10.
Vedlikeholdskostnader på vei, vann og avløp fordeles på tomtene med like deler hver. I samme dokument fremkommer det at hovedbruket og nabotomter kan bygge og vedlikeholde private vann- og avløpsledninger som går over eiendom med gbnr 43/249, samt at hovedbruket har rett til fremføring av nødvendig kjørevei, elektriske kabler og rør.

Servitutten 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:
- Eiendommen har tinglyst veirett over hovedbruket, men også tinglyst plikt til å delta i vedlikehold av felles vei. Les mer under "Vei, vann og avløp".
- Eiendommen er uregulert, les mer under "Regulerings- og arealplaner".
- Det er nærliggende boligtomter som per i dag er ubebygde, les mer under "Regulerings- og arealplaner".
- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for jord- og flomskred samt faresonekart for skred i bratt terreng, se vedlagt skredrapport fra Norkart.

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.

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 har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein/plate inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak: Brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluken er minimum 300 mm for å redusere brannrisiko. Det anbefales å montere ildfastplate under sotluken. Dette reduserer risiko for skader på gulvet ved tømming av sot. Sprekker i ildfast stein/plate i ovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Rørgjennomføringer bak dusjkabinettet er ikke tett, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen. Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er utført uten aluminiumslist, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang. Det er ukjent utførelse av membran i inkassingen bak toalettet og servanten. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
Konsekvens/tiltak: Det må utføres utbedringer rundt rørgjennomføringer i tettesjiktet for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende aluminiumslist i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate medfører at overgangen ikke er tett. Dette kan føre til inntrengning av fukt bak baderomsplaten, med økt risiko for fuktskader i bakliggende konstruksjoner og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Veggoverflater bør ikke utsettes for vann slik det fremstår i dag. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke utførelsen av tettesjikt i inkassingen bak toalettet og servant, siden manglende eller feil utførelse kan føre til skjulte fuktskader. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv med påfølgende fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Vaskerom - Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ukjent om det er tettesjikt/membran på gulvet. Veggene har malte plater, som ikke er egnet som tettesjikt på våtrom. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Sluk er plassert under benkeskap og har begrenset inspeksjonsmuligheter. Vurderingen av sluk er derfor basert på bilder. Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp
mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for fuktskader til tilstøtende konstruksjoner. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet har naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. det er betydelig risiko
for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Rommet må oppgraderes/renoveres for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i

skjulte deler av konstruksjonen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Luftingen av takkonstruksjonen mangler beskyttelse mot insekter, fugler og gnagere. Taktekkingen er inspisert visuelt fra takfot ved altan.
Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, noe som innebærer økt sannsynlighet for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid. Det anbefales å følge med på taktekkingen og regne med fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak. Manglende beskyttelse i luftingen av takkonstruksjonen gir økt risiko for at insekter, fugler og gnagere får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler. Det anbefales å etablere egnet sikring av luftåpninger. Taktekkingen er kun inspisert visuelt fra takfot ved altan. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt taktekkingenes tilstand. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold for en helhetlig vurdering.

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke montert snøfangere på taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag. Nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsningens utførelse eller funksjon under bakken.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker og dyr kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning. At mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag innebærer økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt at det må regnes med utskifting innen overskuelig tid. Nedløp er ført under terreng, og løsningens funksjon har ikke vært kontrollert eller testet, det anbefales å undersøke om løsningen fungerer tilfredsstillende.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ikke montert musebånd på deler av fasaden. Ved tilfeldig inspeksjon er det påvist at det mangler netting i ventilgjennomføringer. Det mangler hjørnebord. Det er registrert eksponert isolasjon på fasaden. Det er værslitt trevirke. Bordkledningen går stedvis helt ned i terreng. Kledningsbord på yttervegg har direkte kontakt med taktekkingen på takoverbygget ved inngangspartiet, noe som gir økt fuktpåvirkning på kledningen.
Konsekvens/tiltak: Manglende musebånd og netting i ventilgjennomføringer øker risikoen for at skadedyr og insekter får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler. Det anbefales å montere musebånd langs hele fasaden samt etablere netting i ventilgjennomføringer for å hindre adgang for skadedyr og insekter. Manglende hjørnebord gir redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon og økt fuktbelastning, noe som kan føre til fuktskader over tid. Montering av hjørnebord anbefales. Synlig isolasjon i fasaden tyder på mangelfull avslutning av ytterveggen. Dette gir utilstrekkelig beskyttelse mot fukt og skadedyr, utbedring av fasaden anbefales. Værslitt trevirke gir redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for videre nedbrytning og råteutvikling. Værslitt trevirke bør overflatebehandles eller skiftes ut. Kledning som går helt ned i terreng gir begrenset lufting bak kledningen og økt fuktbelastning, noe som kan føre til redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon. Bordkledning som går ned i terreng bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig avstand til bakken og god lufting. Direkte kontakt mellom kledningsbord og taktekkingen gir økt fuktbelastning på kledningen, noe som kan føre til redusert uttørking og økt risiko for nedbrytning og råteskader over tid. Det anbefales å justere kledningen slik at det etableres tilstrekkelig klaring mot taktekkingen for å redusere fuktpåvirkning og sikre bedre lufting. Arbeider utført av ufaglærte øker risiko for byggefeil.

Vinduer
Vurdering av avvik: Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget. Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av toppsvingvinduer på kjøkken og i stue fungerer ikke tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak: Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader. Manglende funksjon på sikkerhetslås som skal hindre full åpning av toppsvingvinduer kan medføre risiko for personskade, særlig for barn. Det anbefales å reparere eller skifte sikkerhetslåser slik at vinduene får tilfredsstillende sikring og funksjon.

Dører
Vurdering av avvik: Det er en åpning mellom omrammingen og døren, noe som kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.
Konsekvens/tiltak: Åpningen mellom omrammingen og dørene bør tettes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot inntrenging av vann. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende materialer med påfølgende fuktskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Bærebjelker og balkongbjelker er utført med utkraging som overstiger anbefalt lengde. Søylefundament er belastet skjevt av søylene. Altanen er oppført ved egeninnsats, og utførende er ikke faglært tømrer. Dette gir usikkerhet knyttet til dimensjonering og bæreevnen.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en fagkyndig vurdering av bærekonstruksjonenen, inkludert utkragede

bjelker for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Søylefundamentene må kontrolleres og eventuelt rettes opp slik at belastningen overføres korrekt. Usikkerhet rundt utførelse og dimensjonering medfører økt risiko for konstruksjonssvikt, som kan føre til personskade eller materielle skader.

Platt ved inngangsparti
Vurdering av avvik: Platting er tilfylt, noe som gir begrenset lufting under konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Platting er tilfylt og har begrenset lufting under konstruksjonen, noe som kan føre til økt risiko for råteskader.

Innvendige overflater
Vurdering av avvik: Det er registrert glipper mellom laminatskjøter og mellom laminat og gulvlister. Det er registrert at laminatgulvet i underetasjen gir etter ved belastning på flere steder. Forholdet indikerer ujevnheter eller mangelfull understøtte i underlaget. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.
Konsekvens/tiltak: Glipper i kortskjøtene på laminatgulvet og mellom gulv og gulvlister bør utbedres for å hindre fuktinntrengning ved rengjøring, samt smussansamling og videre slitasje. Laminatgulv som gir etter ved belastning kan medføre at skjøter forskyves og åpner seg. Tiltak for å sikre stabilt underlag bør vurderes. Merker etter møbler, bruk og oppheng anses som normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Stue: Det er målt høydeforskjell på ca. 22 mm gjennom hele rommet. Soverom i underetasje: Det er målt høydeforskjell på ca. 28 mm gjennom hele rommet. I underetasjen er det påvist at laminatgulvet gir etter ved belastning på flere steder. Dette medfører usikkerhet knyttet til nøyaktig måling av høydeforskjeller, nærmere undersøkelser anbefales for å avklare om det er større avvik utover det jeg har målt.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter og bevegelser i gulvet ved belastning kan medføre redusert bokomfort.

Rom Under Terreng
Vurdering av avvik: Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng, noe som anses som en byggefeil fordi det kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperren og murveggen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men i vegger under terreng kan dette føre til at eventuell fukt fra grunnen ikke får tørket ut, og dermed øker risikoen for fuktskader. Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike løsninger ofte fører til skjulte fuktskader og soppdannelse. Risikoen skyldes at fukt fra grunnen kan trenge inn i konstruksjonen, og at det er vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg over tid.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll veggene, samt vurdering av tiltak for å forbedre konstruksjonen. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for skjulte fuktskader, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, da dagens løsning anses som en risikokonstruksjon med økt fare for skader som kan være vanskelig å oppdage før de har utviklet seg.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er registrert skjevhet på døren til toalettrommet, døren tar i terskel og karm. Det er også slitasje på underkant av døren.
Konsekvens/tiltak: Døren bør justeres eller eventuelt skiftes for å utbedre skjevhet og slitasje, slik at funksjon og brukervennlighet opprettholdes. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid for døren.

Bad - Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det mangler aluminiumslist i nedkant av våtromsplatene, platene er derfor ikke tett og tilstrekkelig festet til underlaget. Våtromsplatene er ikke montert fagmessig.
Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Bad - Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn kravet som er 25 mm. Målt høydeforskjell mellom sluket og der hvor vann kan renne ut av rommet er 16mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet, samt at det kan oppstå vanndammer som ikke ledes til sluk. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Bom i fliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres korrekt fall mot sluk. Det er sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men ved eventuell renovering bør riktig fall etableres.

Bad - Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader før lekkasjer oppdages.

Kjøkken - Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Kjøkkenet har synlig slitasje på

overflater, og benkeplaten har påbegynt delaminering i forkant. Eier opplyser at enkelte funksjoner på platetoppen ikke fungerer.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede overflater og benkeplate for å hindre videre forringelse og mulig fuktopptak. Platetoppens funksjon bør kontrolleres og eventuelt repareres eller byttes ut, da manglende funksjon kan medføre redusert brukervennlighet.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon via vindusventil eller åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller overstrømning, noe som medfører begrenset luftutskifting.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller overstrømning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader og ubehag for brukere.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er overskredet. Vannrøret som kommer ut bak dusjen er løst og ikke klamret.
Konsekvens/tiltak: Vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for svikt og lekkasjer over tid. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Løst og ufestet vannrør bak dusj bør sikres med korrekt klamring for å unngå bevegelser og slitasje, som kan føre til lekkasje.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Klamringen på avløpsrør er løst. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer og lukt til etasjen. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.
Konsekvens/tiltak: Klamringen på avløpsrøret bør utbedres for å hindre rørutglidning og potensiell lekkasje. Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, da dagens løsning med vakuumventil kan føre til luftlekkasjer og luktproblemer i bygningen. Manglende korrekt lufting øker risikoen for at avløpsgasser kan trenge inn i oppholdsrom, samt at vannlåsene kan tømmes og miste sin funksjon.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Vinduer med ventiler er blitt erstattet med dører og vinduer uten ventiler. Dette kan medføre redusert luftutskifting og dårligere ventilasjon i boligen.
Konsekvens/tiltak: Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til ventilasjon og luftutskifting, videre oppfølging anbefales. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke utført kontroll av ekspansjonskaret på varmtvannsberederen.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres kontroll av ekspansjonskaret for å sikre korrekt funksjon og redusere risikoen for vannskader eller driftsproblemer. Manglende kontroll kan føre til at eventuelle feil ikke oppdages, noe som kan medføre lekkasjer eller redusert levetid på varmtvannsberederen.

Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik: Fuktsikringen mot grunn består av grunnmursplast. Det er registrert rifter og skader i plasten. Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, som oppbygning, dybde, masser eller drenerende lag. Det er ikke mulig å gi noen vurdering for tilstand eller restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av skadet fuktsikring for å hindre fuktinntrengning i underetasje. Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere dreneringens utførelse, funksjon eller restlevetid, og forholdet er derfor beheftet med usikkerhet.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i pussede fasader.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner. Det tas spesifikt forbehold om at det kan være skader på grunnmuren som ikke er mulig å avdekke på grunn av utvendig nedfylling og innvendig innkledning.

Følgende har fått TGIU (ikke undersøkte/tilgjengelig for undersøkelse):

Taktekking -inngangsparti
Vurdering av avvik: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som er benyttet på konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Feil eller manglende undertak øker risiko for kondensering og vann drypp.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvilken type undertak som er benyttet. Manglende eller feil undertak kan medføre økt risiko for kondens og vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Gjenbygget takkonstruksjon gjør at skjulte feil ikke kan avdekkes uten ingrep. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke

nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse, miljø eller sikkerhet. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er gjort og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er mangler rekkverk på utvendig trapp ned fra altan. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Brannslukningsapparater i boligen er eldre enn angitt brukstid. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs kartgrunnlag. Eiendommen ligger innenfor flomaktsomhetsområde i henhold til NVEs flomaktsomhetskart.
Konsekvens/tiltak: Det er behov for tiltak. Det bør innhentes samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider, og det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risiko for elektrisk feil eller brann. Manglende rekkverk på utvendig trapp og for lave rekkverkshøyder i innvendige trapper bør utbedres for å ivareta sikkerhet og redusere fare for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall. Brannslukningsapparater som er eldre enn angitt brukstid bør byttes ut for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved brann. Selv om området er klassifisert med moderat til lav radonrisiko, medfører manglende radonmålinger usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmingssesongen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreduserende tiltak vurderes. Det bør innhentes geoteknisk vurdering av eiendommen grunnet beliggenhet i aktsomhetssone. Aktsomhetssonen indikerer at grunnforholdene kan være ustabile, og at tiltak som påvirker grunnen kan medføre økt risiko dersom de utføres uten tilstrekkelig vurdering. Ved planlegging av terrenginngrep, drenering, masseutskifting, tilbygg eller påbygg anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare grunnforhold og eventuelle behov for sikringstiltak.
Flomaktsomhetskart indikerer potensiell flomfare i området. Risikorapporten anbefaler tilstrekkelig terrengfall bort fra bygningen, fungerende drens- og overvannssystemer og tilpassede materialvalg i utsatte bygningsdeler. Aktsomhet radon. Aktsomhet flom. Aktsomhet kvikkleireskred.

Øvrige bygningsdeler har fått TG0 eller TG1, les nærmere beskrivelse i vedlagt tilstandsrapport.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring 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.

Husforsikring 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.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Fotopakke premium inkl interiørbilder, dronefoto, SOME-video og plantegning av fotograf kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 104 675,- 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
Egenerklæring datert 20.01.2026
Tilstandsrapport datert 04.02.2026
Byggegodkjente tegninger bolig datert 17.11.1980
Ferdigattest bolig datert 27.09.2010
Byggegodkjente tegninger garasje datert 30.09.2003
Ferdigattest garasje datert 02.05.2007
Reguleringsplankart
Utdrag reguleringsplan
Grunnkart
Skredrapport
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 9. februar 2026

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

Megler 2
Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Tlf. 93813008

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.

Trollvikveien 210

Skoler

Trollvik skole (1-7 kl.) 76 elever, 7 klasser	3 min 2.7 km
Silsand barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	6 min 4.9 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	8 min 5 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	10 min 5.6 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	9 min 5.3 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	15 min 9.6 km

Sport

Trollvik skole	3 min
Trollvik grusbane	5 min
Family Sports Club Finnsnes	4 min
CrossFit Finnsnes	5 min

Offentlig transport

Henriklia Linje 305	1 min 0.1 km
Bardufoss lufthavn	49 min

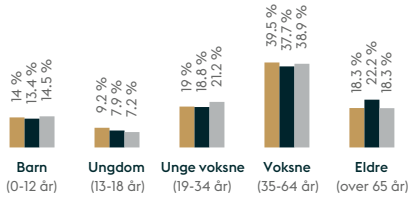
Barnehager

Trollvik barnehage (1-5 år) 28 barn	3 min 2.6 km
Berglia barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 3.9 km
Silsand barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 4.9 km

Dagligvare

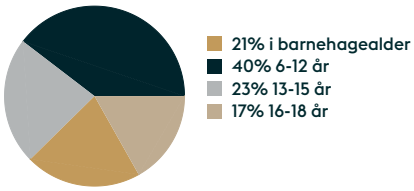
Eurospar Finnsnes	5 min
Coop Extra Silsand	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Trollvik	875	387
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



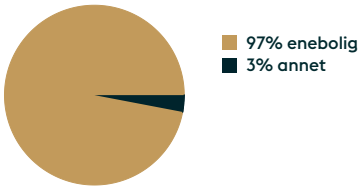
Ladepunkt for el-bil

Eurospar Finnsnes	5 min
Coop Extra Silsand	7 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





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 2025

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
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
28-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Trollvikveien 210, 9307 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Line Susanne Hov, Stian Stensland Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7835289
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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad i underetasje av tidligere eiere i 2009. Utført av Midt-troms bygg og renovering.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad totalrenovert i 2009 av Midt-troms bygg og renovering, mest sannsynlig ja.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført av tidligere eier, usikker.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse: Bygd ny i 2023-2025 ifm. etterisolering, vindusbytte og ny kledning. Egeninnsats. Garasje: Isolert 10cm i vegger og 15cm i tak. Satt inn større garasjeport og montert varmepumpe. Egeninnsats. Tidligere eier: Lufting overtak lukket i 2009 av Midt-troms bygg og renovering.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe saltutslag i bod i 1999. Utbedret av tidligere eier. Drenering tatt i 2008. Utført av tidligere eier. Usikker om det finnes dokumentasjon.

---

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: Tidligere eier: Eliassen installasjon, Myre elektro, Emil Olsen(elektriker). Usikker på hva og når det er gjort. Nåværende eier: Egen kurs til varmepumpe til hus, utført av HK Sørensen. Trekt rør og lagt opp til utelys på vest-side og sør-side av hus. Trekt rør og lagt opp nye kontakter på alle soverom og i stue. Trekt og koblet strøm i garasje. Montert varmepumpe i garasje. Utført av eier. Gundersen elektro har koblet enkelte stikk på soverom og i stue. Utelys. Lys i garasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ekvaly i november 2023.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført ved totalrenovering av bad i 2009. Midt-troms bygg og renovering.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Etterisolert, byttet kledning og byttet vindu på sør-side og vest-side. Ny større veranda.

---

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

Ja

Beskriv: Septik.

---

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

Ja

Beskriv: Service varmepumpe høst 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe i 2019, Vangen VVS. Lagt inn fiber til boligen i 2020, Senjanett.

---

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)

Ja

Beskriv: Noe saltutslag i bod i 1999, utbedret av tidligere eier. Drenering tatt i 2008. Ingen problemer hos nåværende eiere.

---

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?

Ja

Beskriv: Noen risser i mur(malingskrakelering). Sprekker i betonggulv i garasje. Sprekker i støpt plate mellom hus og garasje. Støpt av tidligere eier. Ujevne gulv på soverom i underetasje.

---

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.

Ja

Beskriv: Det var et tilfelle av mus i 2014. Utbedret av tidligere eier. Musebånd ble montert. Ingenting hos nåværende eier.

---

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?

Ja

Beskriv: Koketopp: Ene kokeplaten er feilfungerende. Ytre ring avgir ikke varme.

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?

Ja

Beskriv: Reguleringsplan for tomter på sør-side av hus.

---

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: Ved mye nedbør renner det noe vann fra plen over parkering/uthuk på nordside av hus og videre til vest-side av eiendom.

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: 28-0004/26

Tilstandsrapport

Enebolig
Trollvikveien 210 , 9307 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 43, bnr. 249

Markedsverdi

3 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2042 **Referansenummer:** QV8476

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
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

Medansvarlig

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

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, branneller 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Hoveddelen av bygningen har taktekking av betongtakstein, med malte vindskibord i røst. Over inngangspartiet er det taktekking av steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og pipehatt er utført i plast og metall.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som et tradisjonelt saltak med synlig mønsås i mønet og åpen skrå himling.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, samt aluminiumsbekledde vinduer med 3-lags glass montert i perioden 2023–2024.
Det er etablert altan med utgang fra stue via balkongdør og skyvedør, samt platt med inngangspartiet.
Det er trappekonstruksjon med adkomst fra altanen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, gulvbelegg og fliser i vindfang.
Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk

Vaskerom
På vaskerommet er det fliser på gulvet. Veggene har malte plater.
Rommmet er utstyrt med nedfelt vask og benkeskap, samt opplegg for vaskemaskin..

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Frontene er foliert og lakkert av eier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett. Veggene har malte veggplater, og gulvet har gulvbelegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Vannstoppekranen er plassert i boden og er funksjonstestet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Anlegget er dimensjonert etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er synlig knotteplast på deler av grunnmuren.
Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2008.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten ligger i et relativt skrående terreng.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m²
Totalpris	3 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er utført endringer på bygningens fasade som endring av vindu og dørplasseringer samt utvidelse av altan. Vegger i bod i underetasje er tatt bort og stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om tiltakene er omsøkt og godkjent. Ytterligere undersøkerlser anbefales.

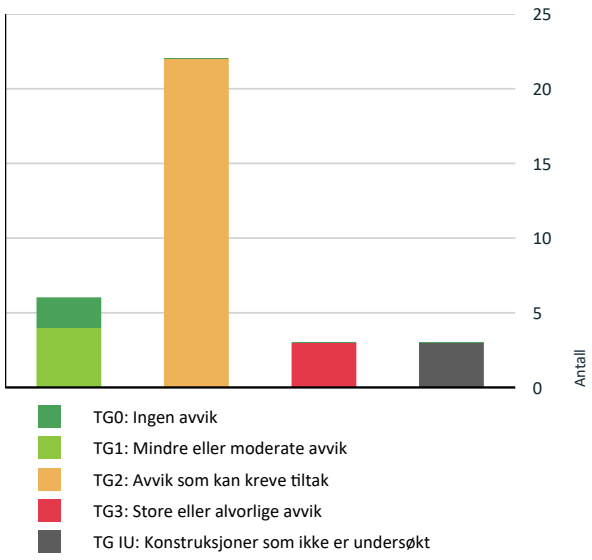
Garasje

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

Det er montert større garasjeport. Takutbygg er ikke ihht byggemeldte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om tiltakene er omsøkt og godkjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

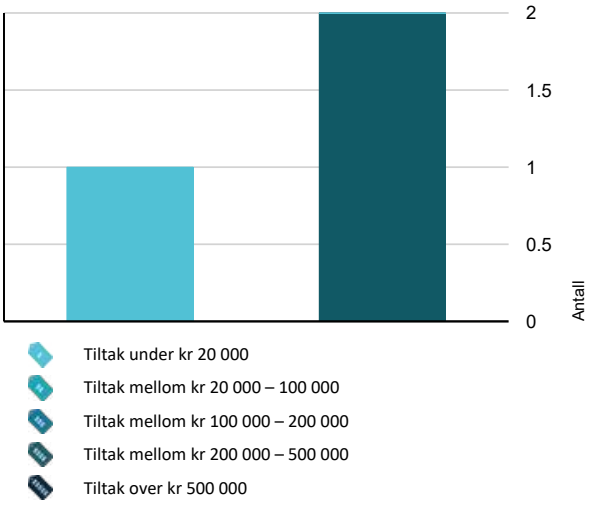
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -7°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot ved altanen. Dette skyldes at taket var snødekket som satte begrensninger med sikkerhet.
På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein/plate inne i ovnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Rørgjennomføringer bak dusjkabinettet er ikke tett, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er utført uten aluminiumslist, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang.

Det er ukjent utførelse av membran i inkassingen bak toalettet og servanten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er ukjent om det er tettesjikt/membran på gulvet.

Veggene har malte plater, som ikke er egnet som tettesjikt på våtrom.

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

Sluk er plassert under benkeskap og har begrenset inspeksjonsmuligheter. Vurderingen av sluk er derfor basert på bilder.
Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett.

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for fuktskader til tilstøtende konstruksjoner.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Rommet har naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking -inngangsparti Gå til side

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som er benyttet på konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Feil eller manglende undertak øker risiko for kondensering og vann drypp.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Luftingen av takkonstruksjonen mangler beskyttelse mot insekter, fugler og gnagere.

Taktekkingen er inspisert visuelt fra takfot ved altan.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag.

Nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsningens utførelse eller funksjon under bakken

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på deler av fasaden.

Ved tilfeldig inspeksjon er det påvist at det mangler netting i ventilgjennomføringer.

Det mangler hjørnebord.

Det er registrert eksponert isolasjon på fasaden.

Det er værslitt trevirke.

Bordkledningen går stedvis helt ned i terreng.

Kledningsbord på yttervegg har direkte kontakt med taktekkingen på takoverbygget ved inngangspartiet, noe som gir økt fuktpåvirkning på kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av toppsvingvinduer på kjøkken og i stue fungerer ikke tilfredsstillende.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er en åpning mellom omrammingen og døren, noe som kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Bærebjelker og balkongbjelker er utført med utkraging som overstiger anbefalt lengde.

Søylefundament er belastet skjevt av søylene.

Altanen er oppført ved egeninnsats, og utførende er ikke faglært tømrer. Dette gir usikkerhet knyttet til dimensjonering og bæreevnen.

Utvendig > Platt ved inngangsparti Gå til side

Det er avvik:

Platting er tilfylt, noe som gir begrenset lufting under konstruksjonen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom laminatskjøter og mellom laminat og gulvlister.

Det er registrert at laminatgulvet i underetasjen gir etter ved belastning på flere steder. Forholdet indikerer ujevnheter eller mangelfull understøtte i underlaget.

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Stue: Det er målt høydeforskjell på ca. 22 mm gjennom hele rommet.

Soverom i underetasje: Det er målt høydeforskjell på ca. 28 mm gjennom hele rommet.

I underetasjen er det påvist at laminatgulvet gir etter ved belastning på flere steder. Dette medfører usikkerhet knyttet til nøyaktig måling av høydeforskjeller, nærmere undersøkelser anbefales for å avklare om det er større avvik utover det jeg har målt.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng, noe som anses som en byggefeil fordi det kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperren og murveggen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men i vegger under terreng kan dette føre til at eventuell fukt fra grunnen ikke får tørket ut, og dermed øker risikoen for fuktskader.
Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike løsninger ofte fører til skjulte fuktskader og soppdannelse. Risikoen skyldes at fukt fra grunnen kan trenge inn i konstruksjonen, og at det er vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg over tid.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skjevhet på døren til toalettrommet, døren tar i terskel og karm. Det er også slitasje på underkant av døren.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er overskredet.

Vannrøret som kommer ut bak dusjen er løst og ikke klamret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Klamringen på avløpsrør er løst.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer og lukt til etasjen. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Vinduer med ventiler er blitt erstattet med dører og vinduer uten ventiler. Dette kan medføre redusert luftutskifting og dårligere ventilasjon i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke utført kontroll av ekspansjonskaret på varmtvannsberederen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Fuktsikringen mot grunn består av grunnmursplast. Det er registrert rifter og skader i plasten.

Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, som oppbygning, dybde, masser eller drenerende lag. Det er ikke mulig å gi noen vurdering for tilstand eller restlevetid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist sprekker i pussede fasader.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det mangler aluminiumslist i nedkant av våtromsplatene, platene er derfor ikke tett og tilstrekkelig festet til underlaget. Våtromsplatene er ikke montert fagmessig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn kravet som er 25 mm. Målt høydeforskjell mellom sluket og der hvor vann kan renne ut av rommet er 16mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkenet har synlig slitasje på overflater, og benkeplaten har påbegynt delaminering i forkant. Eier opplyser at enkelte funksjoner på platetoppen ikke fungerer.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon via vindusventil eller åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller overstrømning, noe som medfører begrenset luftutskifting.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på godkjente byggemeldte tegninger stemplet av Lenvik bygningsråd. Midlertidig brukstillatelse er gitt i 1980.
Ferdigattest er datert til 27.09.2010

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Etterisolering med bytte av vindu, dører og kledning
2019	Varmepumpe montert

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein på hoveddel av huset. Vindskiebord i røst er malt. Taktekkingen er inspisert fra takfot ved altan.

På grunn av snødekke på taket på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende vurdering av taktekkingen. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket på befaringsdagen grunnet høy takhelning og snødekke, med tilhørende fallrisiko.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Luftingen av takkonstruksjonen mangler beskyttelse mot insekter, fugler og gnagere.

Taktekkingen er inspisert visuelt fra takfot ved altan.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, noe som innebærer økt sannsynlighet for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid. Det anbefales å følge med på taktekkingen og regne med fremtidige vedlikeholds- eller utskiftingstiltak.

Manglende beskyttelse i luftingen av takkonstruksjonen gir økt risiko for at insekter, fugler og gnagere får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsdeler. Det anbefales å etablere egnet sikring av luftåpninger.

Taktekkingen er kun inspisert visuelt fra takfot ved altan. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt taktekkingenes tilstand. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold for en helhetlig vurdering.



Eksempel på manglende netting i lufting til takkonstruksjonen.

TG 2 Taktekking -inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater over inngangspartiet. Taket er besiktiget fra takfot fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som er benyttet på konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Feil eller manglende undertak øker risiko for kondensering og vann drypp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvilken type undertak som er benyttet.

Manglende eller feil undertak kan medføre økt risiko for kondens og vanninntrengning, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og pipehatt er utført i plast og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag.

Nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsningens utførelse eller funksjon under bakken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker og dyr kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

At mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takrenner, nedløp og beslag innebærer økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt at det må regnes med utskifting innen overskuelig tid.

Nedløp er ført under terreng, og løsningens funksjon har ikke vært kontrollert eller testet, det anbefales å undersøke om løsningen fungerer tilfredsstillende.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Eier opplyser at veggene mot sør og vest er etterisolert som egeninnsats i perioden 2023–2024. Utførende er ikke faglært tømrer. Det er ikke mulig å vurdere omfang og effekt av tiltaket uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på deler av fasaden.

Ved tilfeldig inspeksjon er det påvist at det mangler netting i ventilgjennomføringer.

Det mangler hjørnebord.

Det er registrert eksponert isolasjon på fasaden.

Det er værslitt trevirke.

Bordkledningen går stedvis helt ned i terreng.

Kledningsbord på yttervegg har direkte kontakt med taktekkingen på takoverbygget ved inngangspartiet, noe som gir økt fuktpåvirkning på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende musebånd og netting i ventilgjennomføringer øker risikoen for at skadedyr og insekter får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler. Det anbefales å montere musebånd langs hele fasaden samt etablere netting i ventilgjennomføringer for å hindre adgang for skadedyr og insekter.

Manglende hjørnebord gir redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon og økt fuktbelastning, noe som kan føre til fuktskader over tid. Montering av hjørnebord anbefales.

Synlig isolasjon i fasaden tyder på mangelfull avslutning av ytterveggen. Dette gir utilstrekkelig beskyttelse mot fukt og skadedyr, utbedring av fasaden anbefales.

Værslitt trevirke gir redusert overflatebeskyttelse og økt risiko for videre nedbrytning og råteutvikling. Værslitt trevirke bør overflatebehandles eller skiftes ut.

Kledning som går helt ned i terreng gir begrenset lufting bak kledningen og økt fuktbelastning, noe som kan føre til redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon. Bordkledning som går ned i terreng bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig avstand til bakken og god lufting.

Direkte kontakt mellom kledningsbord og taktekkingen gir økt fuktbelastning på kledningen, noe som kan føre til redusert uttørking og økt risiko for nedbrytning og råteskader over tid. Det anbefales å justere kledningen slik at det etableres tilstrekkelig klaring mot taktekkingen for å redusere fuktpåvirkning og sikre bedre lufting.

Arbeider utført av ufaglærte øker risiko for byggefeil.

Tilstandsrapport



Eksempel værslitt vindskibord



Eksempel på manglende hjørnebord



Kledningen støter i mot taket



Eksponert isolasjon

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et tradisjonelt saltak med synlig mønsås i mønet og åpen skrå himling.

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

Konsekvens/tiltak

Gjenbygget takkonstruksjon gjør at skjulte feil ikke kan avdekkes uten ingrep. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass fra byggeåret, samt aluminiumsvinduer med tre-lags glass som er byttet i perioden 2023–2024. Eier opplyser at han har byttet vinduene i veggene mot sør og vest som egeninnsats. Utførende er ikke faglært tømrer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av toppsvingvinduer på kjøkken og i stue fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Omramming utvendig bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktopptak i treverket med påfølgende råteskader.

Manglende funksjon på sikkerhetslås som skal hindre full åpning av toppsvingvinduer kan medføre risiko for personskade, særlig for barn. Det anbefales å reparere eller skifte sikkerhetslåser slik at vinduene får tilfredsstillende sikring og funksjon.

Tilstandsrapport



Eksempel omrammingsbord som går helt ned i beslag.

TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør i tre, samt balkongdør og skyvebalkongdør med utvendig aluminiumsbekledning. Balkongdøren og skyverøren ble satt inn i for bindelse med etterisoleringen av veggene mot vest og sør i perioden 2023-2025. Utførende er ikke faglært tømrer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en åpning mellom omrammingen og døren, noe som kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpningen mellom omrammingen og dørene bør tettes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot inntrenging av vann.
Dette gir økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende materialer med påfølgende fuktskader.



Eksempel åpning mellom omramming og dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra stue. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i impregnert trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn. Eier opplyser at altanen er oppført ved egeninnsats i perioden 2023–2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bærebjelker og balkongbjelker er utført med utkraging som overstiger anbefalt lengde.

Søylefundament er belastet skjevt av søylene.

Altanen er oppført ved egeninnsats, og utførende er ikke faglært tømrer. Dette gir usikkerhet knyttet til dimensjonering og bæreevnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en fagkyndig vurdering av bærekonstruksjonenen, inkludert utkragede bjelker for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Søylefundamentene må kontrolleres og eventuelt rettes opp slik at belastningen overføres korrekt.
Usikkerhet rundt utførelse og dimensjonering medfører økt risiko for konstruksjonssvikt, som kan føre til personskade eller materielle skader.

Tilstandsrapport



Eksempel på skjev belastning på søylefundamentet.



Eksempel på for lang utkraging av balkongbjelker.



Eksempel på for lang utkraging av bærebjelke.

TG 2 Platt ved inngangsparti

Platt ved inngangsparti er utført med bærende konstruksjoner og dekke i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platting er tilfylt, noe som gir begrenset lufting under konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Platting er tilfylt og har begrenset lufting under konstruksjonen, noe som kan føre til økt risiko for råteskader.

TG 1 Utvendige trapper

Trappekonstruksjon med adkomst fra altanen. Bærende konstruksjoner, trinn og rekkverk er utført i impregnert trevirke.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, gulvbelegg og fliser i vindfang. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom laminatskjøter og mellom laminat og gulvlister.

Det er registrert at laminatgulvet i underetasjen gir etter ved belastning på flere steder. Forholdet indikerer ujevnheter eller mangelfull understøtte i underlaget.

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Glipper i kortskjøtene på laminatgulvet og mellom gulv og gulvlister bør utbedres for å hindre fuktinntrengning ved rengjøring, samt smussansamling og videre slitasje.

Laminatgulv som gir etter ved belastning kan medføre at skjøter forskyves og åpner seg. Tiltak for å sikre stabilt underlag bør vurderes.

Merker etter møbler, bruk og oppheng anses som normal slitasje.


Mangler lister, samt åpninger mellom laminat og gulvlist


Eksempel åpning i skjøter på laminaten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stue: Det er målt høydeforskjell på ca. 22 mm gjennom hele rommet.

Soverom i underetasje: Det er målt høydeforskjell på ca. 28 mm gjennom hele rommet.

I underetasjen er det påvist at laminatgulvet gir etter ved belastning på flere steder. Dette medfører usikkerhet knyttet til nøyaktig måling av høydeforskjeller, nærmere undersøkelser anbefales for å avklare om det er større avvik utover det jeg har målt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn. Sotluken er plassert på soverommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein/plate inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluken er minimum 300 mm for å redusere brannrisiko.

Det anbefales å montere ildfastplate under sotluken. Dette reduserer risiko for skader på gulvet ved tømming av sot.

Sprekker i ildfast stein/plate i ovnen bør utbedres for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avstand til brennbart matriale



Eksempel på riss

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene er kledd med panel og plater. Innvendig tak er utført med himlingsplater. Det er gjennomført hulltaking fra boden mot vegg under terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng, noe som anses som en byggefeil fordi det kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperren og murveggen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra inneluften inn i konstruksjonen, men i vegger under terreng kan dette føre til at eventuell fukt fra grunnen ikke får tørket ut, og dermed øker risikoen for fuktskader. Utforede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da erfaring viser at slike løsninger ofte fører til skjulte fuktskader og soppdannelse. Risikoen skyldes at fukt fra grunnen kan trenge inn i konstruksjonen, og at det er vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll veggene, samt vurdering av tiltak for å forbedre konstruksjonen,.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for skjulte fuktskader, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, da dagens løsning anses som en risikokonstruksjon med økt fare for skader som kan være vanskelig å oppdage før de har utviklet seg.

Tilstandsrapport



Påvist bruk av dampsperre



Fuktmåling

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevhet på døren til toalettrommet, døren tar i terskel og karm. Det er også slitasje på underkant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres eller eventuelt skiftes for å utbedre skjevhet og slitasje, slik at funksjon og brukervennlighet opprettholdes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid for døren.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet innholder WC, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og inkassing til toalett og servant har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler aluminiumslist i nedkant av våtromsplatene, platene er derfor ikke tett og tilstrekkelig festet til underlaget. Våtromsplatene er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn kravet som er 25 mm. Målt høydeforskjell mellom sluket og der hvor vann kan renne ut av rommet er 16mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet, samt at det kan oppstå vanndammer som ikke ledes til sluk. Dette kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom i fliser kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om slik at det etableres korrekt fall mot sluk. Det er sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men ved eventuell renovering bør riktig fall etableres.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørgjennomføringer bak dusjkabinettet er ikke tett, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate er utført uten aluminiumslist, noe som medfører at overgangen ikke er tett. Aluminiumslisten har som funksjon å sikre en tett overgang.

Det er ukjent utførelse av membran i inkassingen bak toalettet og servanten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres utbedringer rundt rørgjennomføringer i tettesjiktet for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende aluminiumslist i overgangen mellom sokkelflis og baderomsplate medfører at overgangen ikke er tett. Dette kan føre til inntrengning av fukt bak baderomsplaten, med økt risiko for fuktskader i bakliggende konstruksjoner og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Veggoverflater bør ikke utsettes for vann slik det fremstår i dag.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke utførelsen av tettesjikt i inkassingen bak toalettet og servant, siden manglende eller feil utførelse kan føre til skjulte fuktskader.

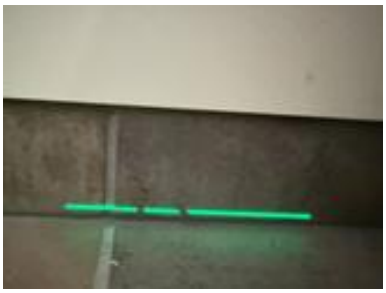
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv med påfølgende fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang mellom flis og baderomsplate mangler aluminiumslist.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader før lekkasjer oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør, samt veggventil fra utsiden.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har malte plater på vegger, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, nedfelt vask og benkeskap.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Det er ukjent om det er tettesjikt/membran på gulvet.

Veggene har malte plater, som ikke er egnet som tettesjikt på våtrom.

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

Sluk er plassert under benkeskap og har begrenset inspeksjonsmuligheter. Vurderingen av sluk er derfor basert på bilder.
Ved inspeksjon i sluk er det ikke mulig å påvise slukmansjett. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett.

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for fuktskader til tilstøtende konstruksjoner.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

Rommet har naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde vaskerom.



Utett gjennomføring og overgang sokkelflis-vegg



Eksempel utette rørgjennomføringer



Sluk

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Frontene er foliert og lakkert av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har synlig slitasje på overflater, og benkeplaten har påbegynt delaminering i forkant.
Eier opplyser at enkelte funksjoner på platetoppen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skadede overflater og benkeplate for å hindre videre forringelse og mulig fuktopptak.

Platetoppens funksjon bør kontrolleres og eventuelt repareres eller byttes ut, da manglende funksjon kan medføre redusert brukervennlighet.



Oversiktsbilde



Eksempel delaminering

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett. Veggene har malte veggplater, og gulvet har gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon via vindusventil eller åpningsbart vindu. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk eller overstrømning, noe som medfører begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller overstrømning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader og ubehag for brukere.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Vannstoppekranen er plassert i boden og er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er overskredet.

Vannrøret som kommer ut bak dusjen er løst og ikke klamret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannledningene har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for svikt og lekkasjer over tid. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Løst og ufestet vannrør bak dusj bør sikres med korrekt klamring for å unngå bevegelser og slitasje, som kan føre til lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Klamringen på avløpsrør er løst.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Anlegget har en vakuumventil for å opprettholde positivt trykk i avløpssystemet. Dette bidrar til å forhindre at avløpsgasser trekkes inn i bygningen, men løsningen er frarådet da den kan føre til luftlekkasjer og lukt til etasjen. Avløpsanlegget skal ventileres over tak, slik at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer føres gjennom avtrekksrør og ut i det fri via en takventil eller annet egnet utluftingspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Klamringen på avløpsrøret bør utbedres for å hindre rørutglidning og potensiell lekkasje.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, da dagens løsning med vakuumventil kan føre til luftlekkasjer og luktproblemer i bygningen.
Manglende korrekt lufting øker risikoen for at avløpsgasser kan trenge inn i oppholdsrom, samt at vannlåsene kan tømmes og miste sin funksjon.

Tilstandsrapport



Løst klammer på avløp

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med ventiler er blitt erstattet med dører og vinduer uten ventiler. Dette kan medføre redusert luftutskifting og dårligere ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til ventilasjon og luftutskifting, videre oppfølging anbefales.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmepumpe

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i 2019.
Eier opplyser at det har vært utført service i 2024.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke utført kontroll av ekspansjonskaret på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres kontroll av ekspansjonskaret for å sikre korrekt funksjon og redusere risikoen for vannskader eller driftsproblemer. Manglende kontroll kan føre til at eventuelle feil ikke oppdages, noe som kan medføre lekkasjer eller redusert levetid på varmtvannsberederen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Anlegget er dimensjonert etter byggeårets standard og kan derfor være underdimensjonert ut fra dagen bruk av elektriske anlegg.

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.
   1982

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Egen kurs til varmepumpe til hus, utført av HK Sørensen.

   Eier opplyser det er gjort arbeider som egeninnsats på det elektriske anlegget av ikke-faglærte.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ja Ekvaly har utført kontroll av anlegget i novmeber 2023. Ingen avvik.

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?
   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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske som egeninnsats av ufaglærte, anlegget mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Tilstandsrapport

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig knotteplast på deler av grunnmuren. Jeg har ingen informasjon om utførelsen av dreneringen eller detaljer om hvordan denne er lagt.
Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsikringen mot grunn består av grunnmursplast. Det er registrert rifter og skader i plasten.

Eier opplyser at dreneringen ble utbedret i 2008. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, som oppbygning, dybde, masser eller drenerende lag.
Det er ikke mulig å gi noen vurdering for tilstand eller restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet fuktsikring for å hindre fuktinntrengning i underetasje.

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere dreneringens utførelse, funksjon eller restlevetid, og forholdet er derfor beheftet med usikkerhet.



Eksempel på skadet fuktsikring.



Eksempel på utett fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker i pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan være skader på grunnmuren som ikke er mulig å avdekke på grunn av utvendig nedfylling og innvendig innkledning.



Eksempel på riss i murpuss.



Eksempel på riss i murpuss.

Terrengforhold

Tomten ligger i et relativt skrående terreng.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er gjort og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mangler rekkverk på utvendig trapp ned fra altan.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Brannslukningsapparater i boligen er eldre enn angitt brukstid.

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs kartgrunnlag.

Eiendommen ligger innenfor flomaktsomhetsområde i henhold til NVEs flomaktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det bør innhentes samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider, og det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risiko for elektrisk feil eller brann.

Manglende rekkverk på utvendig trapp og for lave rekkverkshøyder i innvendige trapper bør utbedres for å ivareta sikkerhet og redusere fare for fallulykker.
Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Brannslukningsapparater som er eldre enn angitt brukstid bør byttes ut for å sikre at slukkeutstyret fungerer ved brann.

Selv om området er klassifisert med moderat til lav radonrisiko, medfører manglende radonmålinger usikkerhet knyttet til radonnivået i inneluften. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i oppvarmingssesongen for å avklare faktisk nivå. Dersom forhøyede verdier påvises, må egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Det bør innhentes geoteknisk vurdering av eiendommen grunnet beliggenhet i aktsomhetssone. Aktsomhetssonen indikerer at grunnforholdene kan være ustabile, og at tiltak som påvirker grunnen kan medføre økt risiko dersom de utføres uten tilstrekkelig vurdering. Ved planlegging av terrenginngrep, drenering, masseutskifting, tilbygg eller påbygg anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare grunnforhold og eventuelle behov for sikringstiltak.

Flomaktsomhetskart indikerer potensiell flomfare i området. Risikorapporten anbefaler tilstrekkelig terrengfall bort fra bygningen, fungerende drens- og overvannssystemer og tilpassede materialvalg i utsatte bygningsdeler.



Aktsomhet radon.



Aktsomhet flom.



Aktsomhet kvikkleireskred.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på godkjente byggemeldte tegninger stemplet av Lenvik kommune. Ferdigattest er datert til 02.05.2007

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser. Garasjen har betonggulv, yttervegger i bindingsverk med utvendig trepanel og saltak tekket med metallplater.
Garasjen er etterisolert og delvis platekledd innvendig av eier. Utførende er ikke faglært tømrer.
Det er ikke kjent om bygningen opprinnelig var dimensjonert eller prosjektert for etterisolering. Ytterligere undersøkelser ambefales

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Oversiktsbilde garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/125 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Vindfang, Stue, Kjøkken, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 750 000

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 3 950 000

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	**3 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 750 000**

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

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjerran 15 ,9307 FINNSNES 148 m²	1994	4 sov	10-12-2023	3 650 000	**3 600 000**		3 600 000	**24 324**
2	Kjerran 12 ,9307 FINNSNES 124 m²	1935	3 sov	31-07-2024	3 100 000	**2 900 000**		2 900 000	**23 387**
3	Kjerran 13 ,9307 FINNSNES 141 m²	1995	3 sov	09-08-2017	3 000 000	**3 200 000**		3 200 000	**22 695**
4	Trollvikveien 201 ,9307 FINNSNES 189 m²	1903	3 sov	12-09-2024	3 850 000	**3 850 000**		3 850 000	**20 370**
5	Trollvikveien 163 ,9307 FINNSNES 161 m²	1990	3 sov	20-01-2025	4 990 000	**4 900 000**		4 900 000	**19 216**
6	Trollvikveien 257 ,9307 FINNSNES 143 m²	1965	2 sov	01-10-2024	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**16 556**
7	Trollvikveien 273 ,9307 FINNSNES 136 m²	1982	4 sov	12-06-2025	3 500 000	**3 200 000**		3 200 000	**15 311**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.		16 645
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	61			61	7
1. Etasje	64			64	55
SUM	**125**				**62**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, vindfang		
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført endringer på bygningens fasade som endring av vindu og dørplasseringer samt utvidelse av altan. Vegger i bod i underetasje er tatt bort og stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om tiltakene er omsøkt og godkjent. Ytterligere undersøkerlser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at følgende arbeider er utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen:

Terrasse/altan:
Ny terrasse oppført i perioden 2023–2025 i forbindelse med utvendig etterisolering, utskifting av vinduer og ny kledning.

Fasade – sør- og vestvegg: 2023-2025
Utvendig etterisolering av yttervegger mot sør og vest, samt utskifting og endring av vinduer og dører.

Elektrisk anlegg (egeninnsats):
Eier har trukket rør og lagt opp nye kontakter på alle soverom og i stue, trukket og lagt opp installasjoner for utelys på sør- og vestside av boligen, samt trukket og koblet strøm i garasje.

Varmepumpe og belysning i garasje:
Varmepumpe er montert i garasje. Det er etablert fast belysning og utelys tilknyttet garasjen.

Enkelte stikkontakter på soverom og i stue er tilkoblet av Gundersen Elektro.
Egen kurs til varmepumpe i boligen er utført av HK Sørensen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er montert større garasjeport. Takutbygg er ikke ihht byggemeldte tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om tiltakene er omsøkt og godkjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det er montert større garasjeport, installert varmepumpe samt etterisolert og platekledd deler av garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Stian Stensland Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	43	249		0	815.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trollvikveien 210

Hjemmelshaver
Hov Line Susanne, Halvorsen Stian Stensland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trollvik er ei langstrakt bygd i Senja kommune, Troms. Den strekker seg langs fastlandssiden av Gisundet, 5 km nordover fra Nygård til Rørvika, sør for Trollvik skole. Det bor cirka 600 mennesker i bygda. Trollvik har tradisjonelt vært preget av jordbruk og fiske, men har i de senere år blitt det nye pressområdet når det gjelder boligbygging i kommunen og nye boligfelter tar stadig form. Bygda blir dermed stadig mer tettstedpreget, og har blitt en naturlig del av Finnsnes by.

Trollvik skole, som ligger 6 km nord for Gisundbrua har ca. 90 elever. Like ved ligger Trollvik barnehage. Trollvik skolekrets innbefatter også bygdene Leiknes og Bondjorda, som begge ligger videre nordover langs sundet.

Fylkesvei 7874 går fra brukrysset på Nygård, gjennom hele Trollvika og fortsetter videre nordover. Gjennom bygda har fylkesveien gatenavnet Trollvikveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. 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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og asfalt. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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/QV8476

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. .....

byggefelt ...Hella p.a. nr. 5.....

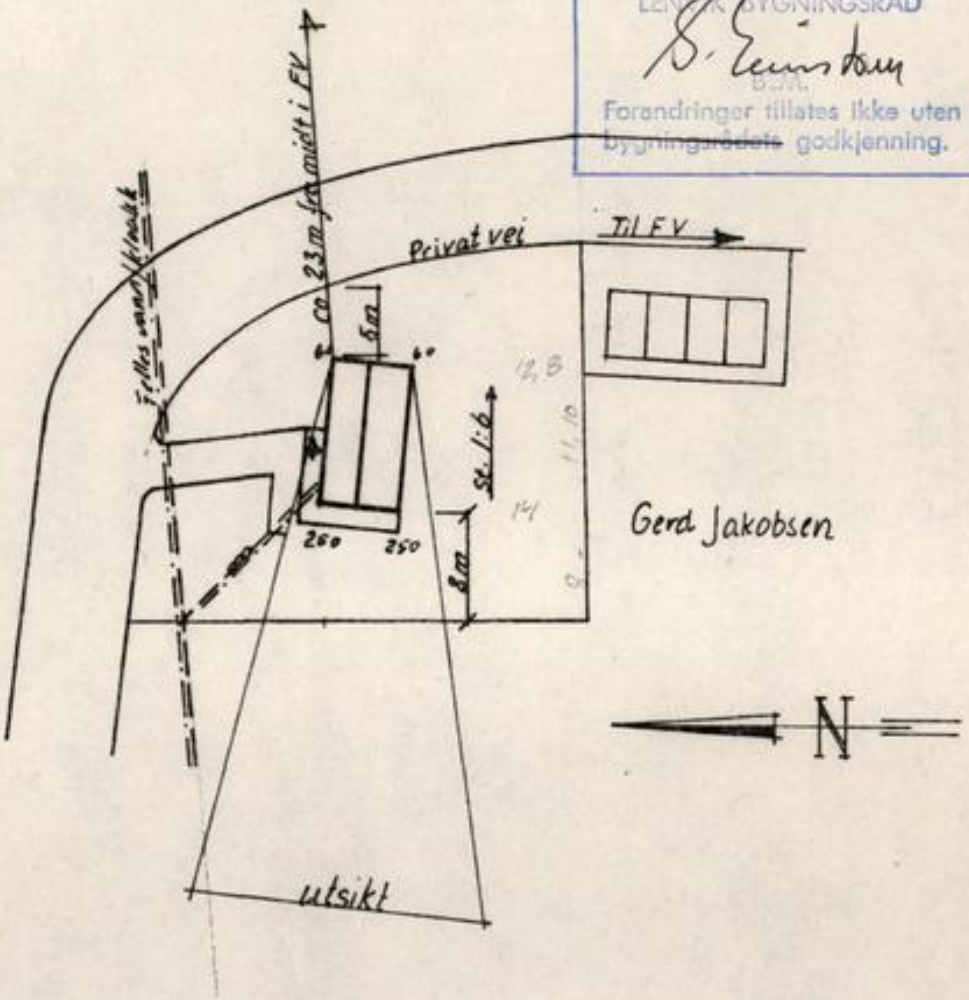
g.nr. ..43... byggekommune ..Lenvik.....

mål ...1:500..... b.nr. ..249.....

navn .....Sissel og Dagfinn Bendiksen.....

postadresse ...9300..Finnsnes.....

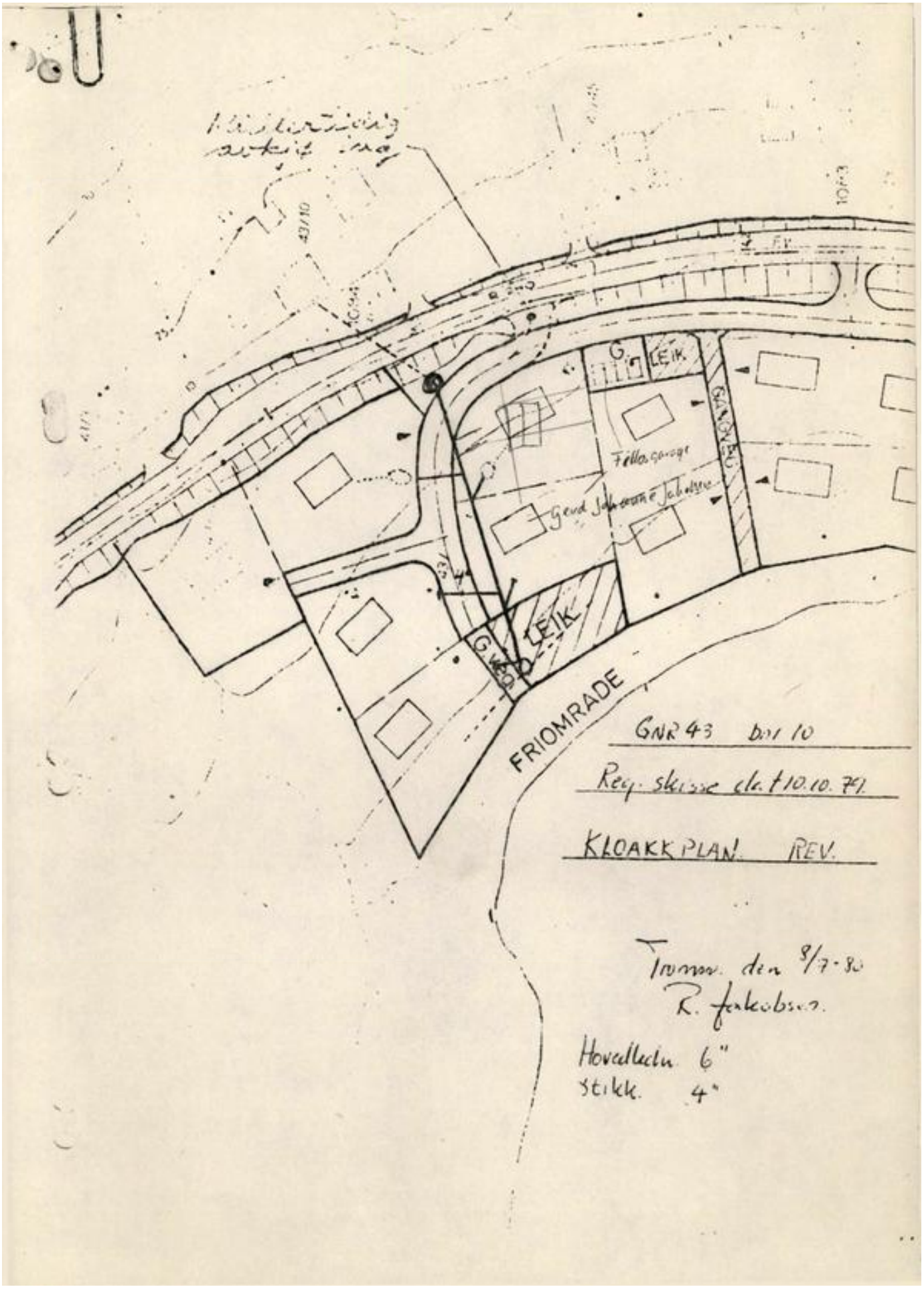
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 783/80 DEN 17/11-81
LENVIK BYGNINGSRÅD
S. Emilsen
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.

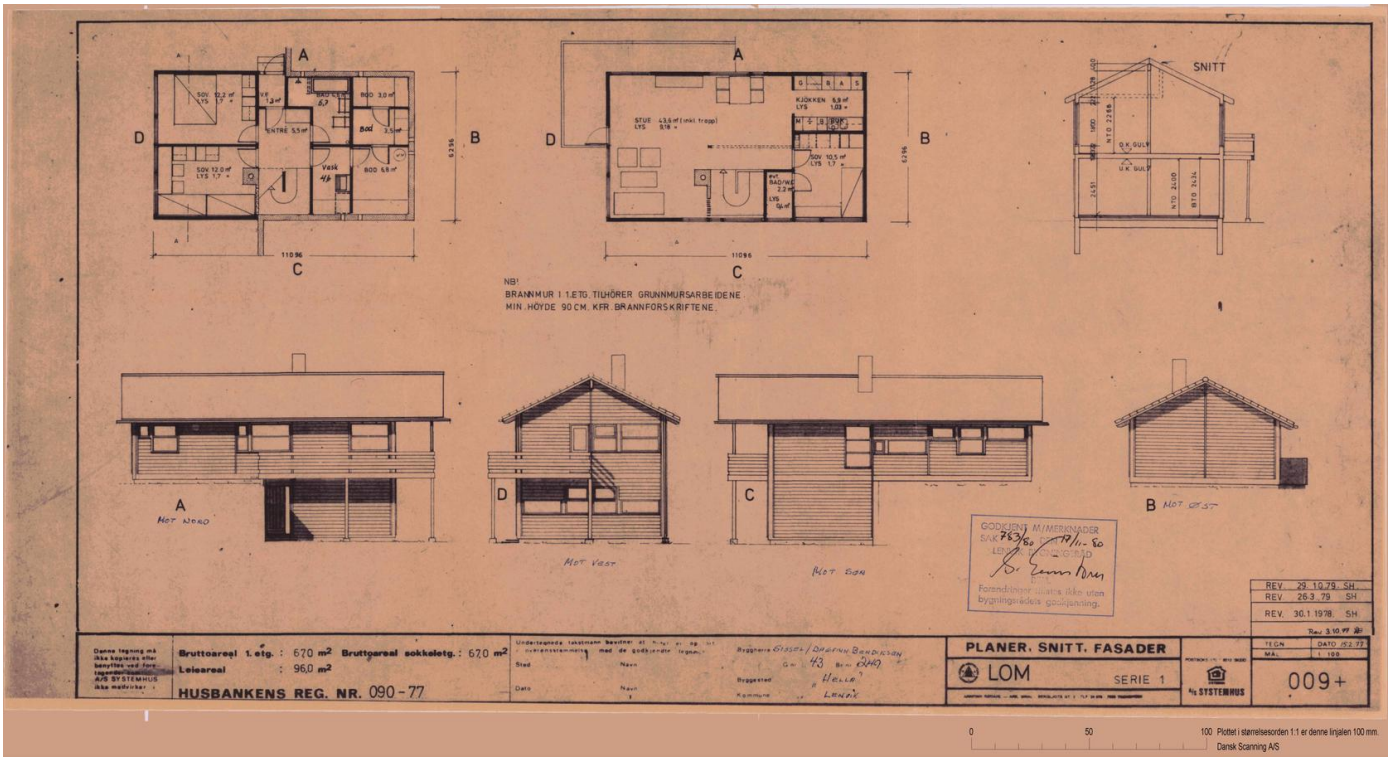


Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, møneretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.


FRIOMRADE
GNR 43 bnr 10
Reg. skisse dat 10.10.71
KLOAKK PLAN. REV.
Tromsø den 8/7-80
R. Jakobsen
Hovedledn. 6"
Stikk. 4"


A
D
B
C
SNITT
NB!
BRANNMUR I 1.ETG. TILHØRER GRUNNMURSARBEIDENE
MIN. HØYDE 90 CM. KFR. BRANNFORSKRIFTENE.
A
MOT NORD
D
MOT VEST
C
MOT SØR
B
MOT ØST
GODKJENT M/MERKNADER
Forandringer kan ikke uten byggingsrådets godkjending.
Bruttoareal 1. etg. : 67,0 m²
Bruttoareal sokkeletg. : 67,0 m²
Leiareal : 96,0 m²
HUSBANKENS REG. NR. 090-77
PLANER. SNITT. FASADER
LOM
SERIE 1
SYSTEMHUS
TEGN
DATO 15.2.77
MÅL 1:100
009+
REV. 29.10.79. SH.
REV. 26.3.79 SH
REV. 30.1.1978. SH.
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Lenvik kommune
PLAN OG UTVIKLING

Arkiv

Hans Arne Sørensen
Trollvikvn. 210

9300 FINNSNES

Deres ref.: Vår ref.: 10/1876 - 11327/10 - GNR/B 43/249 Dato: 27.09.2010

Ferdigattest – Gnr.43/249

Igangsettingstillatelse er gitt 17.11.80

Gjelder:	***Nybygg bolig.***
Byggested:	*Trollvikvn.210, 9300 FINNSNES.*
Tiltakshaver:	*Hans Arne Sørensen*

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. Plan- og bygningslovens (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34

MERKNADER:

Det er tidligere utstedt Midlertidig brukstillatelse den 05.02.82.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige 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 (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Harold Leiknes
saksbehandler

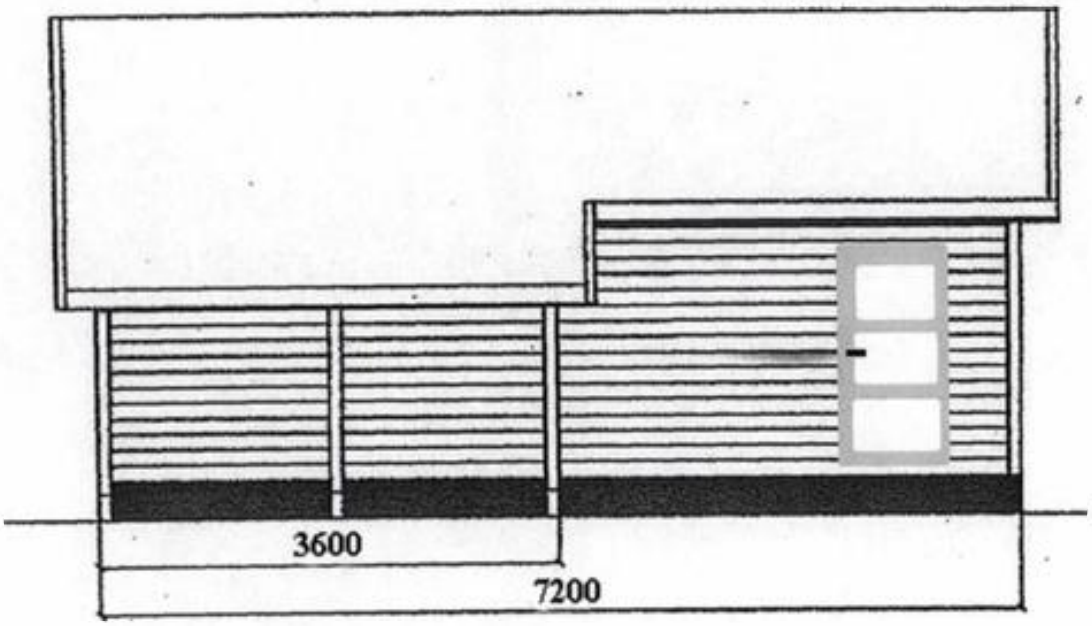
Lenvik kommune
Postboks 602
9306 Finnsnes

Telefon: +47 77 87 10 00
Faks: +47 77 87 10 81
Besøk: Rådhusveien 8

Org. nr.: 939 807 314
www.lenvik.kommune.no
postmottak@lenvik.kommune.no

BARNEBYEN

LENVIK KOMMUNE
28 AUG. 2003



Øst

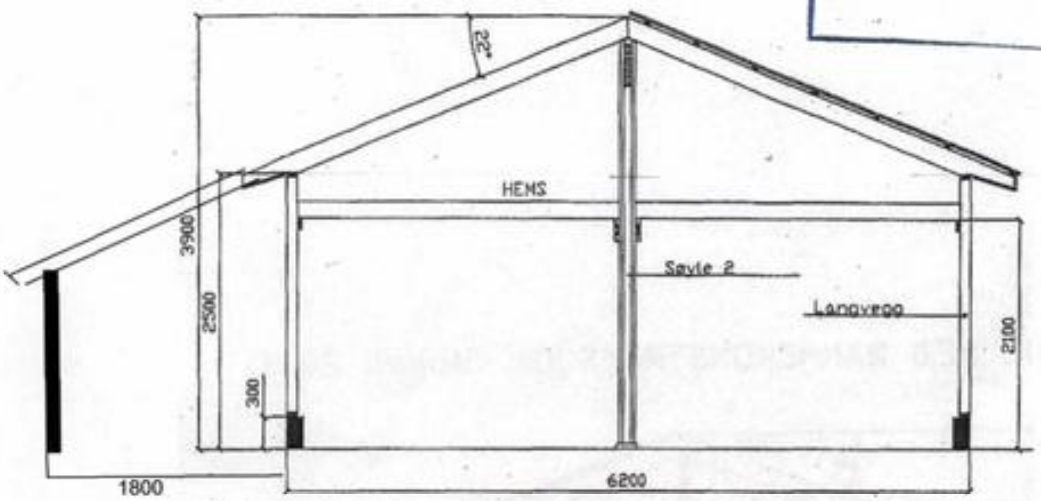


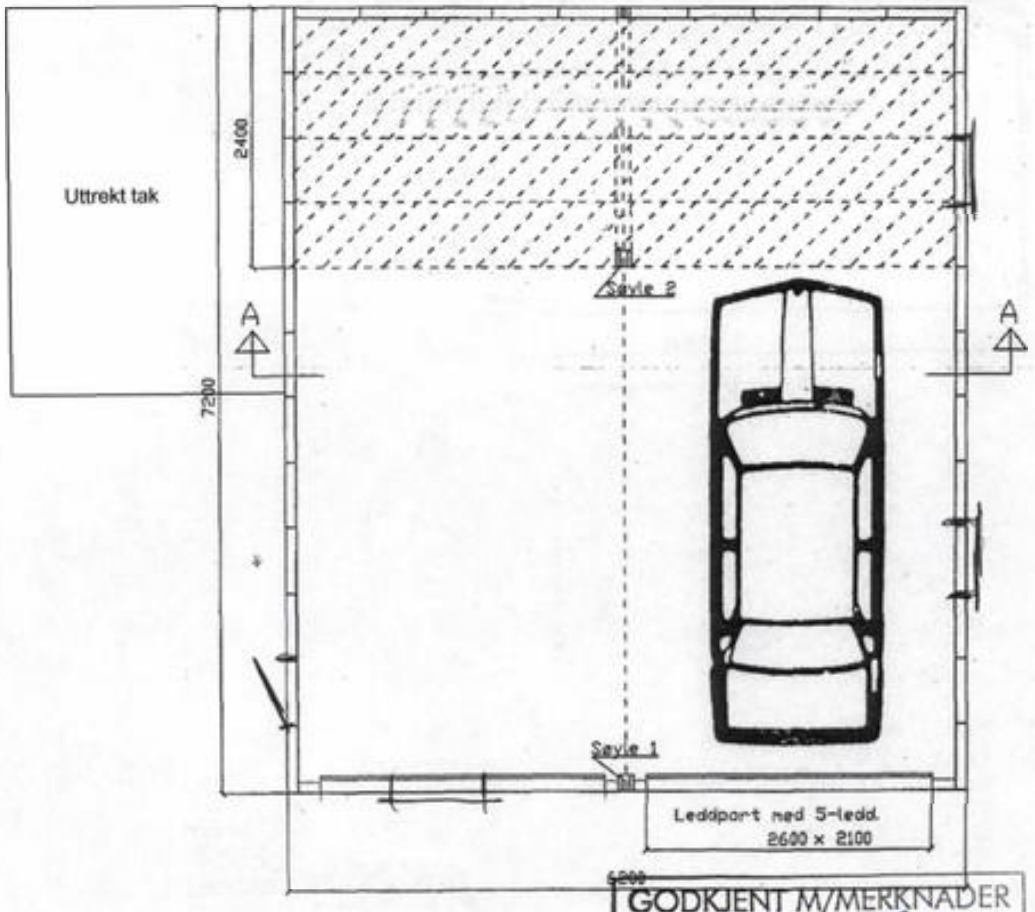
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 198/03 DEN 30.09.03
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning

1:100

VEDLEGG: E-5

LENVIK KOMMUNE
28 AUG. 2003





GODKJENT M/MERKNADER
SAK 198/03 DEN 30.09.03
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning

VEDLEGG: E-4


Y 44150
Y 44200
LENVIK KOMMUNE
28 AUG. 2003
43/248
43/248
43/252
X 1256050
43/251
43/249
X 1256000
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 198/03 DEN 30.09.03
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning
R3/2
SP.L.
43/45
N
Det tas forbehold om feil og mangler ved kartet.
Dato: 21/08/03
Målestokk 1:500

VEDLEGG D-3

LENVIK KOMMUNE
Plan og utviklingsenheten
Saksbehandler, dir. tlf.:
Harold Leiknes, 77 87 10 90

Vår dato: 02.05.2007
Deres ref.:
Vår ref.: 03/2144 - 4988/07
Arkiv: GNR/B 43/249
Prosjekt: Ark

Hans-Arne Sørensen
Trollvikvn. 210

9300 FINNSNES

FERDIGATTEST – GNR. 43/249

Tillatelse er gitt 30.09.03

Gjelder:	***Nybygg garasje.***
Byggested:	*Trollvikvn. 210, 9300 FINNSNES*
Tiltakshaver:	*Hans-Arne Sørensen*
Ansvarlig søker:	*Hans-Arne Sørensen*

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. Plan- og bygningslovens (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34

MERKNADER:

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige 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 (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Harold Leiknes
saksbehandler

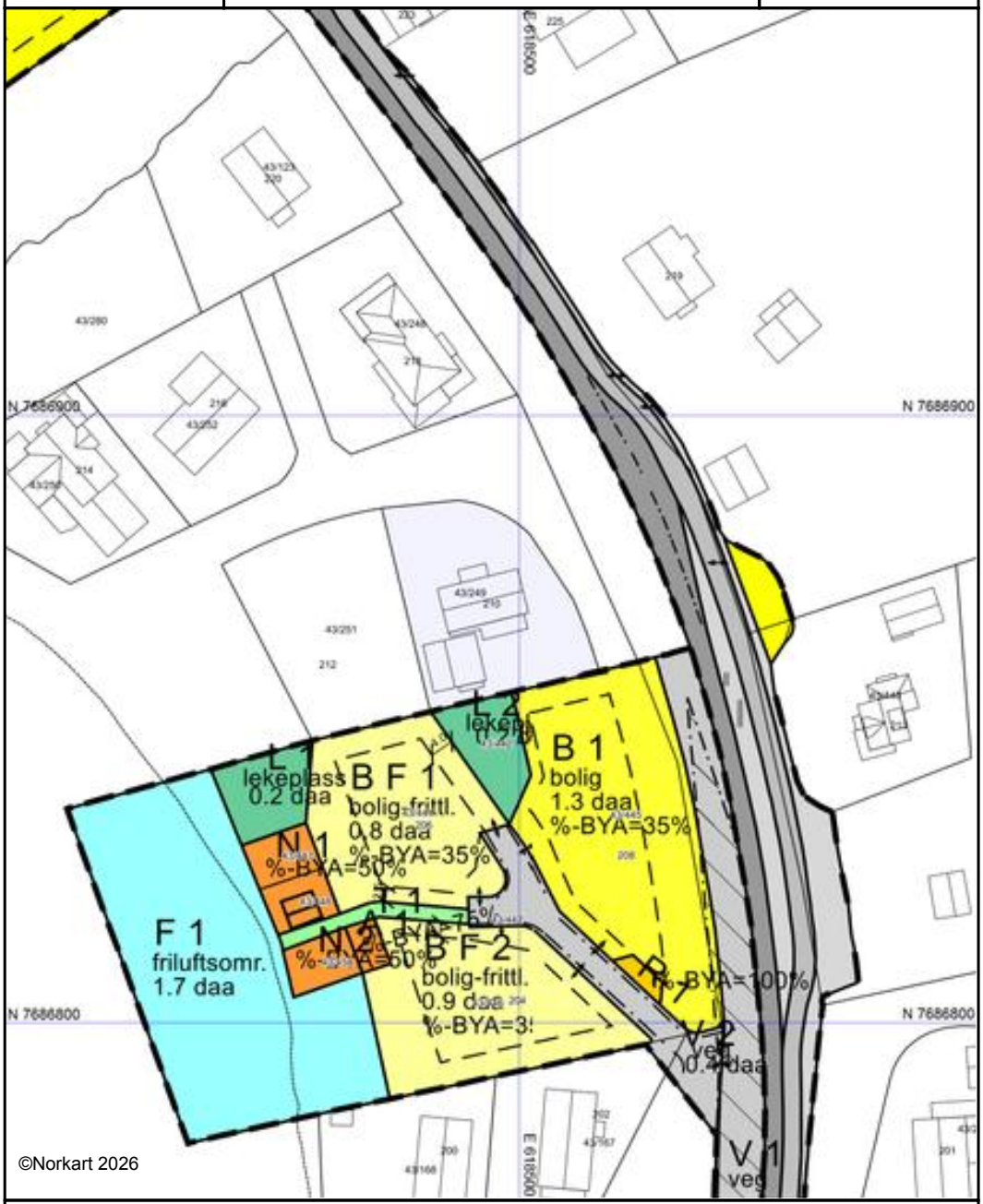
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/249
Adresse: Trollvikveien 210
Dato: 16.01.2026
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



1.5 Hovedpunkter i planforslaget

Planområdet avgrenses som vist på vedlagte kart.



Flyfoto: webinnsyn Lenvik kommune pr 05.03.2014

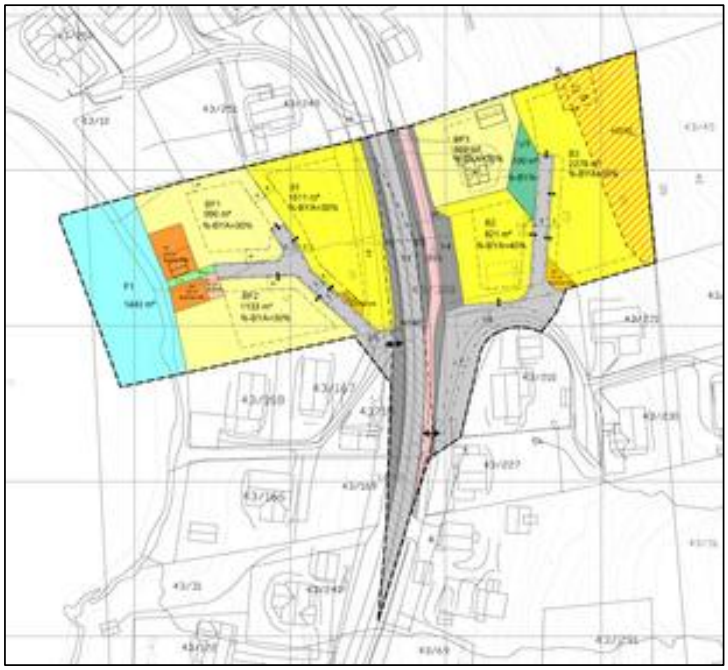
Grense er fortrinnsvis lagt i eiendomsgrenser, der det er mulig. Frisiktlinjer og -soner ved avkjørsler tas med i planområdet. I øst følger avgrensing av planområdet eksisterende høyspentlinje. Dette området vil av hensyn til sikkerhet mot ras og høyspenningsanlegg ikke kunne bebygges, men kan tas med som areal og beregningsgrunnlag tilhørende boligtomter.

Planområdet består i hovedsak av arealer for boliger med tilhørende anlegg og adkomst. Det skal bygges boliger både på østsiden og vestsiden av fylkesvei 263.

Det er avsatt areal for friluftsområde i strandsonen i vestre ende av reguleringsområde. Allmenn tilgang til strandsonen sikres gjennom regulert adkomstvei, og gangsti/turveg fra denne.

Arealer som er regulert til fv 263 videreføres i henhold til gjeldende plan.

Planforslag, kart pr 13.05.14:



Senja kommune

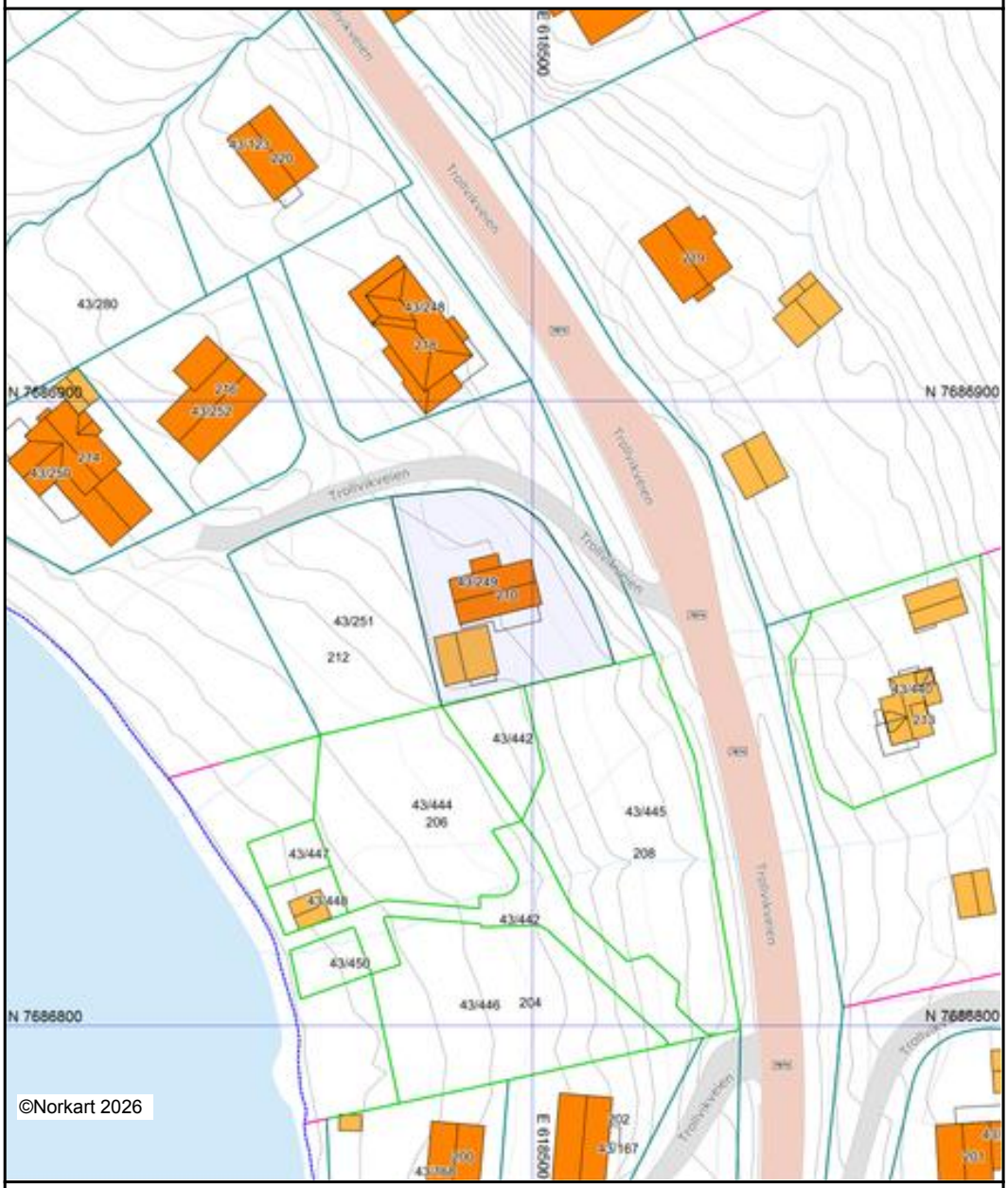
Grunnkart

Eiendom: 43/249
Adresse: Trollvikveien 210
Dato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Skredrapport

Eiendom	5530 43/249		
Utskriftsdato	16.01.2026	**Antall datasett**	5

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

2 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Faresonekart for skred i bratt terreng

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for steinsprang
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.01.2026



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring



Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.01.2026



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Tegnforklaring

Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2023/eksternrapport2023_16.pdf)

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Trollvikveien 210
Postnr	9307
Sted	Finnsnes
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	249
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1033620
Dato	05.08.2019



Innmeldt av	Thomas Konradsen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

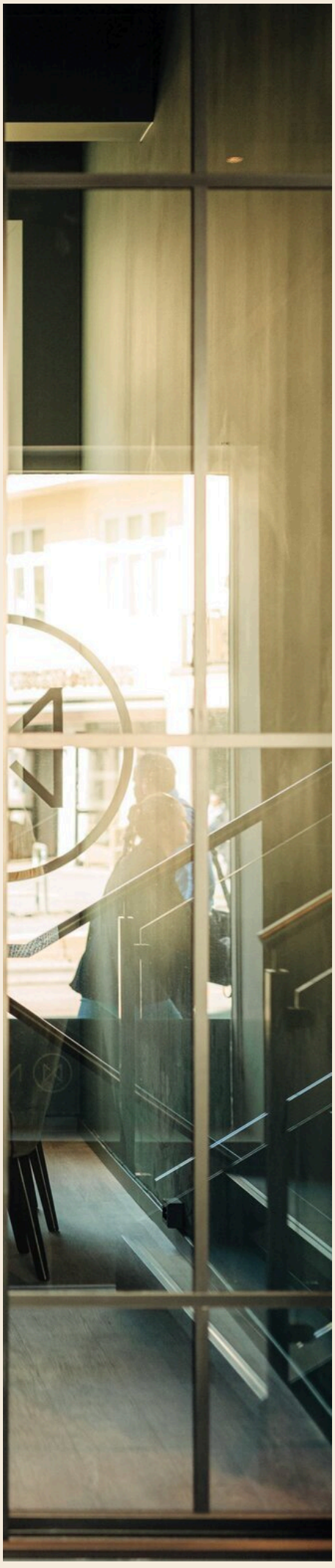


Velkommen til

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.

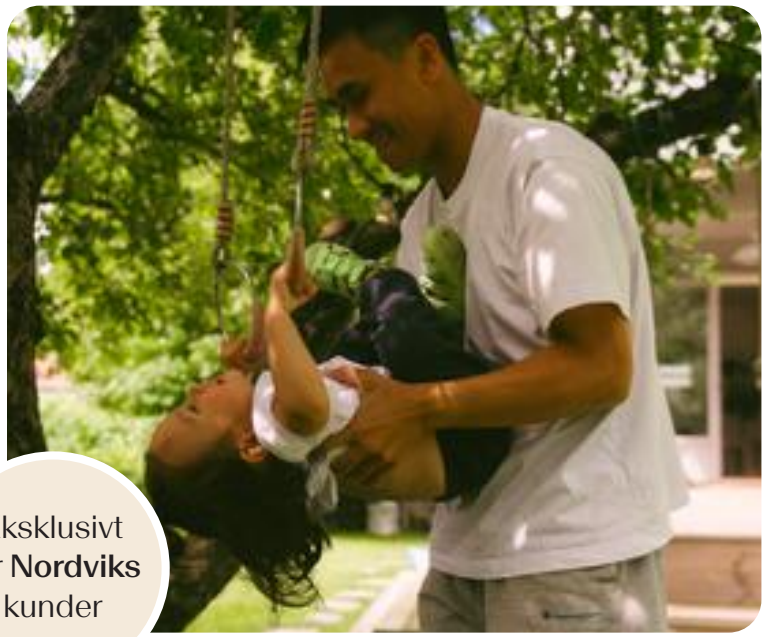


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 hus- 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 og renteforsikring 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: 28-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Trollvikveien 210 9307 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 43, bnr 249 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
Skog Eiendomsmegling AS
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869



Silje-Charina Skog
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Skog Eiendomsmegling AS
s.skog@nordvikbolig.no
938 13 008

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