

**aktiv.**

Trollvikveien 199, 9307 FINNSNES

**Stor og innholdsrik familiebolig i  
Trollvika med flere soverom og  
integreert garasje med elbil-lader.**



Fagansvarlig

**Kristina Aastrøm**

**Mobil** 915 34 351

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

**Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes**

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.

TLF. 400 01 134

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 134 530,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 784 530,-  
**Selger:** Merete Paulsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1994  
**BRA-i/BRA Total** 183/213 kvm  
**Tomtstr.:** 929.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 43, bnr. 227  
**Oppdragsnr.:** 1901260032

# Stor og innholdsrik familiebolig i Trollvika med flere soverom og integrert garasje.

Frittliggende familiebolig i et etablert boligområde i Trollvika, med gode sol- og utsiktsforhold mot Gisundet og Senja. Kort vei til både fjære og skog som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Boligen er godt vedlikeholdt og oppleves som moderne med gjennomgående lyse flater og materialvalg. Familieboligen inneholder blant annet stort og pent kjøkken fra 2010, vaskerom, to bad, stor og romslig stue og flere soverom. Stor terrasse som strekker seg rundt tre av boligens sider med direkte adkomst til hage, deler av terrassen er overbygd, her er det også en bod av god størrelse. Overbygd inngangsparti skjermet for vær og vind, og pent opparbeidet uteområde med brostein og øvrig beplantning. Det er også integrert garasje med en biloppstillingsplass og elbil-lader.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	88
Nabolagsprofil .....	134
Budskjema .....	142

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 213 kvm

TBA: 36 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 85 kvm Gang, bad, vaskerom, to soverom, to boder og garasje.

BRA-e: 20 kvm Garasje.

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Stue, kjøkken og bad.

BRA-e: 10 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 21 kvm Gang og to soverom. Disse to soverommene er ikke omsøkt og godkjent som varig oppholdsrom.

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

36 kvm Terrasse- og balkongareal.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det minste soverommet på loftet tilfredsstillter ikke volumet til rom for varig opphold.

Takstmann opplyser også at vinduene på soverommene på loftet ikke tilfredsstillter kravet til rømningsvei.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

929.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er bebygd med enebolig med garasje. Pent opparbeidet trafikkareal med brostein og opparbeidet hage.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger fint til i et etablert boligområde i Trollvika. Fra huset har man gode sol- og utsiktsforhold mot Gisundet og Senja, som kan nytes fra sør/vestvendt veranda. Det er kort vei til både fjære og skog, som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Til Finnsnes er det ca fire kilometer, hvor man finner alt av bymessige fasiliteter som blant annet kjøpesenter, spisesteder og skole. Til Trollvika er det ca tre kilometer, hvor det er barnehage og barneskole med kunstgressbane.

### **Adkomst**

Adkomst fra offentlig vei over gnr/bnr. 43/18, adkomstretten er tinglyst.

### **Bygningssakkyndig**

Bratakst

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Dreneringen er av ukjent type og antas å være fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med fabrikkproduserte sperrer som saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av plast og metall. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, en hovedytterdør i teak, og malte balkongdører i tre. Det er en altan og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen, konstruert med impregnert trevirke i bærende deler og dekke, samt rekkverk av malt trevirke. I tillegg finnes en platt og trappekonstruksjon, også med adkomst fra stuen, bygget med impregnert trevirke. Forstøtningsmurer på eiendommen er av betongstein.

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. Hjemmelshaverne og rekvirent var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren. 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 i stige. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekkingen er snødekt og er derfor utelukkende vurdert ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for selve taktekkingen. Det er tegn til mose i nedkanten av taktekkingen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert på deler av fasaden. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også drenerer ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og vindskibord. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i vegg.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Jeg har inspisert kaldt loft fra kaldloft, det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen over innredde deler av loftet.

Fuktmålinger i sperrer angir 8-11,9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Det er registrert fuktmerker i sponplater under avtrekksvifte, dette kan tyde på kondensering fra avtrekksviften.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyre er utette. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Undertaket til tilbygget på baksiden av boligen er ikke godkjent ned til denne vinkelen.

Dørene til kaldloftet er ikke tette, noe som kan øke fukttilgangen til kaldloftet og økt varmetap.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Enkelte innvendige vinduer har spor etter kondensering.

Ett vindu har skadet skinne, og på ett vindu på soverommet er barnesikringen og lukkemekanismen trege.

- Utvendig - Dører

Avvik: Balkongdøren til stuen har synlige tegn på slitasje fra vær og vind. Balkongdøren på baksiden tetter ikke tilstrekkelig mellom dør og karm.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist fuktsvellinger i laminatgulvet i gangen. Skyvedørsgarderoben på boden har skader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet på soverommet på loftet.

Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet på soverommet i underetasjen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er ofte observert at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, noe som gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, med

fuktmåling på 29 vektprosent. Disse verdiene ligger i området hvor det oppstår sopp- og råteskader.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking, en dør mangler håndtak å har løs låsekasse,

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kneloft.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Vannledningene i garasjen ligger ikke frostsikkert, og disse rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskiftning.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er tegn til innvendig kondensering på vinduskarm, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ikke mulig å vurdere dreneringenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det

påregnes at drensninger skiftes. Eventuelle drensninger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert stedvise riss i grunnmuren. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling over tid.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det mangler deksel over lyset til ventilatoren, noe som kan medføre økt risiko for støvansamling.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og innklimaet negativt.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ikke utført fuging mellom baderomsplatene og bunnlisten i nedkant. Manglende fuging medfører at overgangen mellom vegg og gulv ikke er tilstrekkelig tett, noe som øker risikoen for at vann og fukt trenger inn bak platene.

Videre er hjørnelisten bak badekaret for kort og dekker ikke tilstrekkelig overgangen mellom baderomsplatene. En utilstrekkelig hjørnelist gir mangelfull beskyttelse av skjøter og platekanter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene

Det er også observert at baderomsplatene er løse i nedkanten. Løse plater indikerer mangelfull innfesting. Bevegelse i platene kan føre til ytterligere åpninger i skjøter og økt belastning på tilstøtende fuger og lister. Dette kan over tid bidra til ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon i våtromskonstruksjonen.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Målinger viser at gulvet ikke har tilstrekkelig og jevnt fall mot sluk. Dette innebærer at vann ikke ledes effektivt mot sluk, men i stedet kan bli liggende på gulvoverflaten.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist mindre fuktsvelling i fronten på baderomsinnredningen.

Vannlåsen er utformet slik at det ikke er mulig å dra ut den nederste skuffen.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og inneklimate negativt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Nedløpene er ført under bakken, og det er ikke mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist utettheter i takrenner og nedløp.

Det er ikke montert snøstoppere på takoverbygget på baksiden av boligen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Tettesjiktet består av tilpassede metallplater. Det er påvist lekkasje ved overgangen mellom tak og vegg.

Rekkverket har råteskader, og dekket er slitt.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter garasje

Avvik: Det er påvist store sprekker i grunnmuren til garasjen. Eier opplyser at sprekken oppstod kort tid etter byggingen av garasjen, og at det i ettertid har blitt gravd opp og forsøkt utbedret. På utsiden er skadene pusset over, men denne pussingen har sprukket opp, noe som tyder på at det fortsatt er bevegelse i konstruksjonen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Utførte målinger viser at gulvet har motfall, noe som er et avvik i fallforhold i forhold til kravene på byggetidspunktet. Motfallet kan føre til uønsket vannansamling på overflater.

Ved normal gange er det påvist knirk i gulvkonstruksjonen. Knirkelydene tyder på bevegelser mellom konstruksjonsdeler, for eksempel mellom bjelkelag og gulvbord/undergulv, eller som følge av utilstrekkelig innfesting. Slike bevegelser kan indikere mangelfull utførelse eller materialbevegelser over tid.

Videre er det observert riss i flisfugene. Rissdannelsen kan være et resultat av

bevegelser i underlaget. Sprekkdannelse i fuger kan redusere både det estetiske uttrykket og den tekniske funksjonen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist utett rørgjennomføring under servanten. Utettheten medfører risiko for lekkasje av vann inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på materialer. Forholdet vurderes som et avvik fra gjeldende krav til tetthet og utførelse i våtrom.

Videre er det ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene. Manglende bunnlist innebærer at avslutningen mot gulv ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning. Dette kan føre til at vann trekker inn i nedkanten av baderomsplatene, noe som øker risikoen for oppfukning, svelling og nedbrytning av platene. Utførelsen avviker fra anbefalt praksis for våtrom, der korrekt avslutning og beskyttelse av platekanter er viktig for å sikre konstruksjonens fuktsikkerhet og levetid.

Rekvirent opplyser at vinylbelegget under flisene på gulvet er fra byggeår. Basert på normal forventet levetid for vinylbelegg i våtrom er mer enn halvparten av beleggets forventede brukstid passert. Alderen på belegget, i kombinasjon med påviste avvik som utettheter og mangelfulle avslutninger, øker risikoen for redusert funksjon og fuktsikkerhet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke påvist membran eller mansjett ved sluk. Manglende tetting rundt sluk vurderes som et alvorlig avvik, siden sluk er et særlig fuktutsatt punkt. Forholdet medfører økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og øker faren for fuktskader.

Overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten er utett. Manglende tetting i denne overgangen gir risiko for fuktinntrengning bak platene og oppfukning av underliggende konstruksjon.

Det er påvist utette rørgjennomføringer under servanten. Disse utetthetene gir risiko for lekkasjevann inn i konstruksjonen.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer, det er plassert en inspeksjonsluke i våtsonen ved skyllekaret. Det

er missfarget og løst gulvbelegg ved sluken.

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

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran 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.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Lagt flis på badet. Gjort i 2008 av ufaglært.
- Lekkasje på verandadekket, se tilstandsrapport.
- Utført arbeid på sprekke i mur på bakvegg garasje. Gjort i 2000 av ufaglært.
- Det har vært mus på kneloft, se tilstandsrapport.
- Montert elbillader. Gjort i 2022 av SL Installasjon.
- Loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, kjenner ikke til at tiltaket er godkjent av kommunen.
- Eiendommen ligger i nærheten av et skredområde.
- Avtalt med nabo om avstand til naboeiendom ved bygging av garasje.

### **Innhold**

Stor og innholdsrik bolig over tre etasjer. Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken og bad samt utvendig bod. Underetasje med gang, bad, vaskerom, to soverom, to boder og integrert garasje. Loftsetasjen er innredet med gang og to soverom, dette tiltaket er ikke byggemeldt eller godkjent.

### **Standard**

Eneboligen fra 1994 er godt vedlikeholdt og har blitt påbygget med garasje i 1998 og utebod i 2019. Boligen preges av lyse flater og materialer, noe som sammen med store vindusflater i stuen gir en lys og luftig atmosfære. Hovedetasjen har et moderne kjøkken fra 2010, spisestue og en romslig stue i L-form som naturlig deler rommet inn i flere soner. Fra stuen er det to utganger til terrassen, som byr på flott utsikt og gode solforhold. Terrassen strekker seg over tre sider av boligen og har direkte adkomst til hagen, hvor deler av terrassen er overbygd med adkomst til utvendig bod.

Underetasjen består av to romslige soverom, et stort bad, vaskerom og en stor lys entré, samt bodplass og dør inn til den minste garasjen som benyttes som bod.

Loftsetasjen er i dag innredet med to soverom, loftsetasjen er ikke omsøkt eller godkjent av Senja kommune. Begge bad i boligen er oppgradert rundt 2008.

Inngangspartiet er overbygd og skjermer mot vær og vind, mens trafikkarealet er pent

opparbeidet med brostein.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Badet i hovedetasjen har flislagt gulv og varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Ventileres via mekanisk avtrekk. Badet i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og badekar. Ventileres via elektrisk styrt vifte. Vaskerommet i underetasjen har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med skyllekar og opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon via klaffventil i vegg. Rommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### **Hvitevarer**

Stekeovn og frysenskap medfølger salget. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilkoblet fiber.

#### **Parkering**

Parkering i garasje og på egen grunn. Garasjen er oppført 2,0 meter fra grensen til eiendom 43/31, denne avtalen er tinglyst.

#### **Radonmåling**

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

#### **Diverse**

Eiendommen har tinglyst rett til båtfeste, rett til å oppføre naust samt naustvei på gnr/ bnr. 43/18.

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

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

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i hele underetasjen, på bad i hovedetasjen og karnapp i hovedetasjen.  
Vedfyring i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 650 000

### Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 116.250,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

### Kommunale avgifter

Kr 18 380 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og slam.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 816 124 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 264 497 for år 2024

### Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 43, bruksnummer 227 i Senja kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5530/43/227:

30.09.1998 - Dokumentnr: 4091 - Bestemmelse om bebyggelse

Om bygging nærmere nabogrense

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder:

- Inngått mellom eieren av eiendommen 43/227 og eieren av eiendommen 43/31 i

Lenvik om bygging nærmere nabogrense enn det plan og bygningslovens § 70, pkt. 2 bestemmer.

- Avtalen om bygging nærmere grensen gjelder lang sørgrensen til eiendommen 43/227 og som har en total lengde på 44,95 meter.

- Eieren av eiendommen 43/13 gir herved illatelse til at det på eiendommen 43/227 oppføres garasje som tilbygg til bolig i en avstand av 2,0 meter fra grensen på den vestlige halvdel av sør-grense til 43/227, og erklærer samtidig at så lenge angjeldende situasjon består vil det med henvisning til plan og bygningslovens §70,

pkt. 2 ikke bli oppført bygning på eiendommen 43/31, slik at den kommer nærmere bygning enn 8,0 meter.

- Som motytelse gir eieren av 43/227 eiendom 43/31 rett til å oppføre bygning i avstand av 2,0 meter på den østlige halvdelen av eiendommen 43/227 sørgrense, og erklærer samtidig at så lenge angjeldende situasjon består, vil det med henvisning til plan og bygningslovens §70, pkt. 2, ikke bli oppført bygning på eiendom 43/227 slik at den kommer nærmere bygning enn 8,0 meter.

17.02.1978 - Dokumentnr: 957 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:43 Bnr:18

31.03.1992 - Dokumentnr: 1687 - Målebrev

Fradeling av veggrunn gnr. 43 bnr. 308 Areal: 4.352m<sup>2</sup>

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder:

- Kart- og delingsforretning over del av fylkesvei 263. Parsellen er fradelt fra gnr. 43 bnr. 10, 18, 31, 45, 69, 169 og 227.

01.01.2020 - Dokumentnr: 815742 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:43 Bnr:227

01.01.2024 - Dokumentnr: 841674 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:43 Bnr:227

15.09.1980 - Dokumentnr: 5844 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5530 Gnr:43 Bnr:18

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om naustplass

Med flere bestemmelser

Gjelder:

- Eiendommen "fredly" har rett til veredlagsfritt å legge vann- og kloakkledninger over hovedbruket.

- Eiendommen "fredly" har også rett til båtfeste, naustvei og rett til å oppføre naust på hovedbruket.

- Eiendommen "fredly" skal også ha adkomstvei over hovedbruket.

- Hovedbruket "lieng" 73/18 er fritatt for gjerdeplikt rundt tomta.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er mottatt byggetegninger på opprinnelig del av boligen datert 03.06.1994. Disse avviker fra dagens faktiske forhold. I hovedetasjen er vegg mellom spisestue og kjøkken fjernet, samt fjernet vegg mellom stue og soverom(kun stue idag).

Loftsetasjonen er godkjent som uinnredet loft, i dag er etasjen innredet med gang og to

soverom. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Det minste soverommet på loftet tilfredsstiller ikke volumet til rom for varig opphold. Takstmann opplyser også at vinduene på soverommene på loftet ikke tilfredsstiller kravet til rømningsvei.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.02.1995.

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

Det er mottatt godkjente byggetegninger på tilbygg garasje datert 09.07.1998.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av tilbygget. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Takstmann opplyser at garasjen ikke er gasstett mot boenhet.

Det er mottatt fasadetegning for utebod og takoverbygg samt vedtak om tillatelse til tiltak fra Senja kommune datert 11.09.2019.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av tilbygget. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.02.1995.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra offentlig vei over gnr/bnr. 43/18, adkomstretten er tinglyst.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp via privat avløpsanlegg. Eiendommen har nedgravd slamtank som tømmes av Senja kommune hvert andre år. .

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert i eldre reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs FV 263 - parsell fa Kleiva i Trollvik til RV 86 Gisundbrua på Finnsnes, hvor det er avsatt 9m<sup>2</sup> til annen veigrunn.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 44.405,-. Totalt kr. 84.305,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kristina Aastrøm  
Fagansvarlig  
[kristina.aastrom@aktiv.no](mailto:kristina.aastrom@aktiv.no)  
Tlf: 915 34 351

### **Oppdragstaker**

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479  
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

### **Salgsoppgavedato**

06.05.2026
























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Trollvikveien 199, 9307 FINNSNES  
 SENJA kommune  
 # gnr. 43, bnr. 227

## Markedsverdi

**4 650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 183 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2083

Eiendomsverdi ref nr: FO3378

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

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



Rapportansvarlig

*Tom Christer Solli*

Tom Christer Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
tom@bratakst.no  
414 96 947

Medansvarlig

*Anders Killie Solli*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeplaner

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1994

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

Rekkverk av malt trekvalitet.

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn integrert. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk

på kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden i underetasjen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrenget var snødekt på befaringsdagen.

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

[Gå til side](#)

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

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 650 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

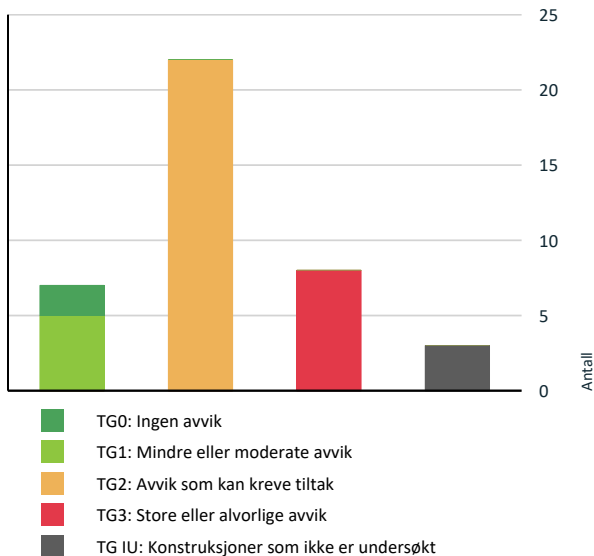
Soverommet i stuen er fjernet.

Det er bygget bod og takoverbygg på baksiden av boligen.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

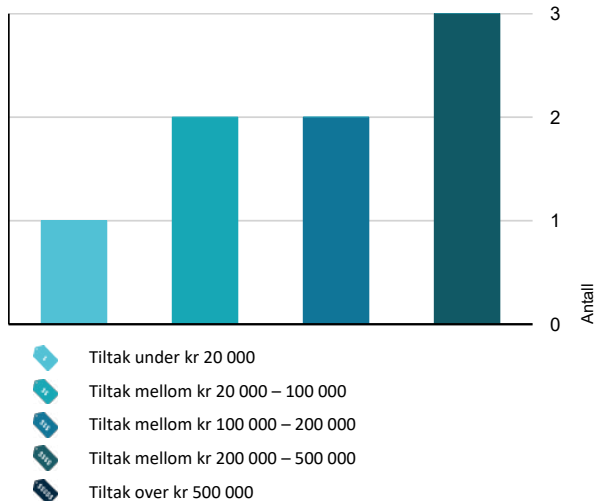
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Merete Paulsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Trollvikveien 199

9307 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, takstingeniøren er bekjent med hjemmelshaverens sønn. Det er takstfullmektig Tom Christer Solli 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 lovliggheit. 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 3°C på befaringdagen. 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. Hjemmelshaveren og rekvisitent var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

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 i stige. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og 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



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedløpene er ført under bakken, og det er ikke mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist utettheter i takrenner og nedløp.

Det er ikke montert snøstoppere på takoverbygget på baksiden av boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjiktet består av tilpassede metallplater. Det er påvist lekkasje ved overgangen mellom tak og vegg.

Rekkverket har råteskader, og dekket er slitt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist store sprekker i grunnmuren til garasjen. Eier opplyser at sprekken oppstod kort tid etter byggingen av garasjen, og at det i ettertid har blitt gravd opp og forsøkt utbedret. På utsiden er skadene pusset over, men denne pussingen har sprukket opp, noe som tyder på at det fortsatt er bevegelse i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utførte målinger viser at gulvet har motfall, noe som er et avvik i fallforhold i forhold til kravene på byggetidspunktet. Motfallet kan føre til uønsket vannansamling på overflater.

Ved normal gange er det påvist knirk i gulvkonstruksjonen. Knirkelydene tyder på bevegelser mellom konstruksjonsdeler, for eksempel mellom bjelkelag og gulvbord/undergulv, eller som følge av utilstrekkelig innfesting. Slike bevegelser kan indikere mangelfull utførelse eller materialbevegelser over tid.

Videre er det observert riss i flisfugene. Rissdannelsen kan være et resultat av bevegelser i underlaget. Sprekkdannelse i fuger kan redusere både det estetiske uttrykket og den tekniske funksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utett rørgjennomføring under servanten. Utettheten medfører risiko for lekkasje av vann inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på materialer. Forholdet vurderes som et avvik fra gjeldende krav til tetthet og utførelse i våtrom.

Videre er det ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene. Manglende bunnlist innebærer at avslutningen mot gulv ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning. Dette kan føre til at vann trekker inn i nedkanten av baderomsplatene, noe som øker risikoen for oppfukning, svelling og nedbrytning av platene. Utførelsen avviker fra anbefalt praksis for våtrom, der korrekt avslutning og beskyttelse av platekanter er viktig for å sikre konstruksjonens fuktsikkerhet og levetid.

Rekvirent opplyser at vinylbelegget under flisene på gulvet er fra byggeår. Basert på normal forventet levetid for vinylbelegg i våtrom er mer enn halvparten av beleggets forventede brukstid passert. Alderen på belegget, i kombinasjon med påviste avvik som utettheter og mangelfulle avslutninger, øker risikoen for redusert funksjon og fuktsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



##### Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist membran eller mansjett ved sluk. Manglende tetting rundt sluk vurderes som et alvorlig avvik, siden sluk er et særlig fuktutsatt punkt. Forholdet medfører økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og øker faren for fuktskader.

Overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten er utett. Manglende tetting i denne overgangen gir risiko for fuktinntrengning bak platene og oppfukning av underliggende konstruksjon.

Det er påvist utette rørgjennomføringer under servanten. Disse utetthetene gir risiko for lekkasjevann inn i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer, det er plassert en inspeksjonsluke i våtsonen ved skyllekaret. Det er missfarget og løst gulvbelegg ved sluken.

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

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtson). 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

### ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og er derfor utelukkende vurdert ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for selve taktekkingen. Det er tegn til mose i nedkanten av taktekkingen.

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

Det er avvik:

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

Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert på deler av fasaden. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også drenerer ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og vindskibord. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har inspisert kaldt loft fra kaldloft, det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen over innredde deler av loftet.

Fuktmålinger i sperrer angir 8-11,9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Det er registrert fuktmerker i sponplater under avtrekksvifte, dette kan tyde på kondensering fra avtrekksviften.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyre er utette. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen. Undertaket til tilbygget på baksiden av boligen er ikke godkjent ned til denne vinkelen.

Dørene til kaldloftet er ikke tette, noe som kan øke fukttilgangen til kaldloftet og økt varmetap.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er ofte observert at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, noe som gir stor risiko for skader på utforede deler av veggene.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, med fuktmåling på 29 vektprosent. Disse verdiene ligger i området hvor det oppstår sopp- og råteskader.

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

Det er avvik:

Enkelte innvendige vinduer har spor etter kondensering.

Ett vindu har skadet skinne, og på ett vindu på soverommet er barnesikringen og lukkemekanismen trege.

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

Det er avvik:

Balkongdøren til stuen har synlige tegn på slitasje fra vær og vind. Balkongdøren på baksiden tetter ikke tilstrekkelig mellom dør og karm.

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i laminatgulvet i gangen. Skyvedørgarderoben på boden har skader.

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

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet på soverommet på loftet.  
Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet på soverommet i underetasjen.

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

Det er avvik:

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

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking, en dør mangler håndtak å har løs låsekasse,

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kneloft.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert. Vannledningene i garasjen ligger ikke frostsikkert, og disse rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast.

Det er registrert stedvise riss i grunnmuren. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling over tid.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskifting.

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

Det er avvik:

Det er tegn til innvendig kondensering på vinduskarm, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

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

Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

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

Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere drenerørens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensninger skiftes. Eventuelle drensninger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

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

Det er avvik:

## ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler deksel over lyset til ventilatoren, noe som kan medføre økt risiko for støvansamling.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og innneklimaet negativt.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke utført fuging mellom baderomsplatene og bunnlisten i nedkant. Manglende fuging medfører at overgangen mellom vegg og gulv ikke er tilstrekkelig tett, noe som øker risikoen for at vann og fukt trenger inn bak platene.

Videre er hjørnelisten bak badekaret for kort og dekker ikke tilstrekkelig overgangen mellom baderomsplatene. En utilstrekkelig hjørnelist gir mangelfull beskyttelse av skjøter og platekanter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene

Det er også observert at baderomsplatene er løse i nedkanten. Løse plater indikerer mangelfull innfesting. Bevegelse i platene kan føre til ytterligere åpninger i skjøter og økt belastning på tilstøtende fuger og lister. Dette kan over tid bidra til ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon i våtromskonstruksjonen.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Målinger viser at gulvet ikke har tilstrekkelig og jevnt fall mot sluk. Dette innebærer at vann ikke ledes effektivt mot sluk, men i stedet kan bli liggende på gulvoverflaten.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mindre fuktsvelling i fronten på baderomsinnredningen.

Vannlåsen er utformet slik at det ikke er mulig å dra ut den nederste skuffen.


## **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og inneklimate negativt.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Vinduene på soverommene på loftet tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei.

Et soverom på loftet tilfredsstiller ikke volumet til rom for varig opphold.

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

Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen på baksiden.

Garasjen er ikke gasstett mot boenheten.

Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Skredrapport fra Norkart opplyser om Aktsomhetskart for jord- og flomskred og Faresonekart for skred i bratt terreng.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1994

**Kommentar**  
lgangsettelsestillatelse datert  
29.08.1994.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og glatte metallplater. Taket er besikttet fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og er derfor utelukkende vurdert ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for selve taktekkingen. Det er tegn til mose i nedkanten av taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales i tillegg jevnlig fjerning av mosevekst, siden dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekkingen.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast og metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpene er ført under bakken, og det er ikke mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist utettheter i takrenner og nedløp.

Det er ikke montert snøstoppere på takoverbygget på baksiden av boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpene er ført under bakken, da ukjent løsning kan medføre risiko for vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Utettheter i takrenner og nedløp bør utbedres snarest for å hindre lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Snøstoppere må monteres på takoverbygget på baksiden av boligen for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for skade på personer, eiendom eller konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utettheter.



Utettheter i takrennen ved boden.



Det er ikke montert snøfangere på takoverbygget på baksiden.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert på deler av fasaden. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenerer ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og vindskibord. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Å skifte ut deler av kledningsbord, omramninger og fasadelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist.

Dersom tiltakene ikke gjennomføres, vil konsekvensen kunne være ytterligere råteskader, svekkelse og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har inspisert kaldt loft fra kaldloft, det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen over innredde deler av loftet.

Fuktmålinger i sperrer angir 8-11,9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Det er registrert fuktmerker i sponplater under avtrekksvifte, dette kan tyde på kondensering fra avtrekksviften.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyre er utette. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen. Undertaket til tilbygget på baksiden av boligen er ikke godkjent ned til denne vinkelen.

Dørene til kaldloftet er ikke tette, noe som kan øke fukttilgangen til kaldloftet og økt varmetap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres utbedring av utettheter ved gjennomføringer i undertaket for å hindre vanninntrenging til takkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og råte over tid.

Fuktmerker i sponplater under avtrekshvite bør utbedres, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å unngå videre fuktbelastning og potensiell skade på konstruksjonen.

Begrenset inspeksjonsmulighet over innredede deler av loftet medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, noe som gir økt risiko for skjulte skader. Videre undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller andre avvik.



Fuktmerker i sponplaten under avtrekshviten.



Uttett gjennomføring i undertaket.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige vinduer har spor etter kondensering.

Ett vindu har skadet skinne, og på ett vindu på soverommet er barnesikringen og lukkemekanismen trege.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres vedlikehold og utbedring av vinduer med kondensproblematikk for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte i treverket.

Skadet skinne og trege barnesikringer/lukkemekanismer må utbedres for å sikre funksjon og brukervennlighet, samt ivareta sikkerheten.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Balkongdørene er datert 2008.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren til stuen har synlige tegn på slitasje fra vær og vind. Balkongdøren på baksiden tetter ikke tilstrekkelig mellom dør og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdørene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting mellom dør og karm, samt beskytte treverket mot videre værslitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap og trekk.

# Tilstandsrapport



Værslitt dør.



Det er ikke tett mellom dør og karm.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet består av tilpassede metallplater. Det er påvist lekkasje ved overgangen mellom tak og vegg.

Rekkverket har råteskader, og dekket er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje ved overgangen mellom tak og vegg må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Råteskader på rekkverket må utbedres, og slitt dekke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre konstruksjonens sikkerhet og levetid. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert bæreevne og økt risiko for personskade.

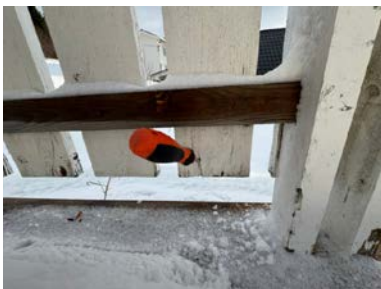
**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Lekkasje i overgangen mellom gulvet og veggen.



Lekkasje i overgangen mellom gulvet og veggen.



Råteskade i rekkverk på altan.



Råteskade i rekkverk på altan.

## Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.



Trapp på baksiden av huset.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i laminatgulvet i gangen.  
Skyvedørsgarderoben på boden har skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet med fuktsvelling bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Skadet skyvedørsgarderobe bør repareres eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.



Fuktsvelling i laminatgulvet i gangen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet på soverommet på loftet.  
Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet på soverommet i underetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- 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.



Måling utført på soverommet på loftet.



Måling utført på soverommet på loftet.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

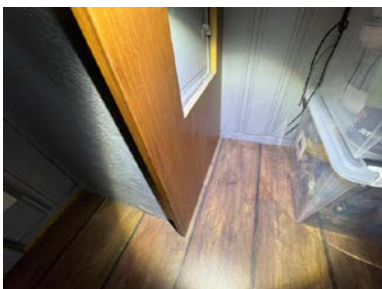
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ildfast plate på gulvet under sotluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, for å redusere risikoen for brann ved eventuell utstrømming av gløer eller aske fra sotluken. Manglende tiltak kan medføre økt fare for antennelse av nærliggende brennbart materiale.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sotluken er for nært brennbart materiale.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er ofte observert at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Veggene er bygget opp med utforing og plateledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampsperre og murvegg, noe som gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, med fuktmåling på 29 vektprosent. Disse verdiene ligger i området hvor det oppstår sopp- og råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktnivået i konstruksjonen er betydelig høyere enn anbefalt, og det er påvist forhold som gir stor risiko for utvikling av sopp- og råteskader, samt forverring av inneklimaet.

Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelser og utbedre feil oppbygging, samt fjerne fukt- og råteskadet materiale for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for omfattende skader på bygningskonstruksjonen og helsemessige utfordringer knyttet til dårlig luftkvalitet.



Fuktmåling i vegg fra bod mot terreng.

## TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Det er knirk i trappen.

## TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking, en dør mangler håndtak å har løs låsekasse,

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å unngå at de tar i karm ved åpning og lukking.

Manglende håndtak og løs låsekasse bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør og karm.

# Tilstandsrapport



Løs låsekasse.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Mus

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kneloft.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.



Spor etter mus/gnagere på kaldloftet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Badet i 1. etasjen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførte målinger viser at gulvet har motfall, noe som er et avvik i fallforhold i forhold til kravene på byggetidspunktet. Motfallet kan føre til uønsket vannansamling på overflater.

Ved normal gange er det påvist knirk i gulvkonstruksjonen. Knirkelydene tyder på bevegelser mellom konstruksjonsdeler, for eksempel mellom bjelkelag og gulvbord/undergulv, eller som følge av utilstrekkelig innfesting. Slike bevegelser kan indikere mangelfull utførelse eller materialbevegelser over tid.

Videre er det observert riss i flisfugene. Rissdannelsen kan være et resultat av bevegelser i underlaget. Sprekkdannelser i fuger kan redusere både det estetiske uttrykket og den tekniske funksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av fallforhold slik at vann ledes mot sluk, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Knirk i gulvet bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre stabilitet og redusere bevegelser, da dette kan indikere manglende innfesting av undergulv i konstruksjonen.

Riss i flisfuger bør utbedres for å opprettholde både estetisk og teknisk funksjon, samt for å redusere risiko for vanninntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjon.

Som et helhetlig tiltak anbefales det at hele badet utbedres samtidig. Kostnadsestimatet er satt til etablering av fall i forbindelse med oppgradering av badet. Utbedring av fallforhold som et enkeltstående tiltak vil ha betydelig høyere kostnad.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Riss i flisfuger.



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rekvirent opplyser om at det er lagt fliser på eksisterende vinylbelegg på gulvet, dette betyr at tettesjiktet på gulvet er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utett rørgjennomføring under servanten. Utettheten medfører risiko for lekkasje av vann inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på materialer. Forholdet vurderes som et avvik fra gjeldende krav til tetthet og utførelse i våtrom.

Videre er det ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene. Manglende bunnlist innebærer at avslutningen mot gulv ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning. Dette kan føre til at vann trekker inn i nedkanten av baderomsplatene, noe som øker risikoen for oppfukning, svelling og nedbrytning av platene. Utførelsen avviker fra anbefalt praksis for våtrom, der korrekt avslutning og beskyttelse av platekanter er viktig for å sikre konstruksjonens fuktsikkerhet og levetid.

Rekvirent opplyser at vinylbelegget under flisene på gulvet er fra byggeår. Basert på normal forventet levetid for vinylbelegg i våtrom er mer enn halvparten av beleggets forventede brukstid passert. Alderen på belegget, i kombinasjon med påviste avvik som utettheter og mangelfulle avslutninger, øker risikoen for redusert funksjon og fuktsikkerhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utbedres utett rørgjennomføring under servanten for å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, dette kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på materialer.

Det må monteres bunnlist i nedkant av baderomsplatene for å beskytte mot fuktpåvirkning og forhindre oppfukning, svelling og nedbrytning av platene.

Det bør vurderes tiltak for å sikre at tettesjiktet på gulvet fortsatt har tilstrekkelig funksjon, siden alder og påviste avvik gir økt risiko for redusert fuktsikkerhet og skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt til full oppgradering av badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Utett rørgjennomføring.



Det er ikke bunnlist i nedkanten av baderomsplatene.



Sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og inneklimate negativt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte under dør eller monteres ventil i dør for å sikre tilstrekkelig tilluft fra tiliggende rom.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffektivitet og dårligere inneklimate, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og helseplager.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra kjøkkenet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

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

# Tilstandsrapport



Fuktmåling fra kjøkkenet mot dusjkabinettet.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Badet i underetasjen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført fuging mellom baderomsplatene og bunnlisten i nedkant. Manglende fuging medfører at overgangen mellom vegg og gulv ikke er tilstrekkelig tett, noe som øker risikoen for at vann og fukt trenger inn bak platene.

Videre er hjørnelisten bak badekaret for kort og dekker ikke tilstrekkelig overgangen mellom baderomsplatene. En utilstrekkelig hjørnelist gir mangelfull beskyttelse av skjøter og platekanter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene

Det er også observert at baderomsplatene er løse i nedkanten. Løse plater indikerer mangelfull innfesting. Bevegelse i platene kan føre til ytterligere åpninger i skjøter og økt belastning på tilstøtende fuger og lister. Dette kan over tid bidra til ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon i våtromskonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utføres fuging mellom baderomsplater og bunnlist for å sikre tilstrekkelig tetting mot fuktinntrengning.

Hjørnelisten bak badekaret bør forlenges eller byttes ut slik at den dekker hele overgangen mellom platene, for å hindre at vann trenger inn i skjøtene.

Løse baderomsplater i nedkant må festes for å unngå ytterligere åpninger og skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader bak platene, med påfølgende fare for råte, soppdannelse og redusert levetid på våtrommet.



Det er ikke fuget å hjørnelist er for kort.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 7 mm fra døren til sluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Målinger viser at gulvet ikke har tilstrekkelig og jevnt fall mot sluk. Dette innebærer at vann ikke ledes effektivt mot sluk, men i stedet kan bli liggende på gulvoverflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk.

Mangelfullt fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid for gulv og tilstøtende bygningsdeler.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran eller mansjett ved sluk. Manglende tetting rundt sluk vurderes som et alvorlig avvik, siden sluk er et særlig fuktutsatt punkt. Forholdet medfører økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og øker faren for fuktskader.

Overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten er utett. Manglende tetting i denne overgangen gir risiko for fuktinntrengning bak platene og oppfukning av underliggende konstruksjon.

Det er påvist utette rørgjennomføringer under servanten. Disse utetthetene gir risiko for lekkasjevann inn i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig tettesjikt, inkludert bruk av mansjett og dokumentert membranløsning, for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Overgangen mellom baderomsplater og bunnlist må tettes for å hindre fuktinntrengning bak platene og oppfukning av konstruksjonen.

Utette rørgjennomføringer under servanten må utbedres for å forhindre lekkasjevann i å trenge inn i konstruksjonen, og dermed redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering av badet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Plastluk plassert under badekaret.



Det er ikke fuget mellom baderomsplatene og bunnlisten.



Utett rørgjennomføring under servanten.

## UNDERETASJE > BAD

### 1G2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre fuktsvelling i fronten på baderomsinnredningen.

Vannlåsen er utformet slik at det ikke er mulig å dra ut den nederste skuffen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.

Vannlåsen bør ombygges eller flyttes slik at skuffen kan benyttes som tiltenkt. Konsekvensen av dagens løsning er redusert funksjonalitet og mulig økt slitasje på innredningen.

# Tilstandsrapport



Det er ikke mulig å dra ut nederste skuffen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og inneklimaet negativt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte under dør eller monteres ventil i dør for å sikre tilstrekkelig tilluft fra tiliggende rom.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffektivitet og dårligere inneklima, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og helseplager.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot servant. Det er ikke mulig å bruke dette til fuktmåling i tiliggende konstruksjoner siden det er lettklinkervegg mellom bad og soverom. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Årstall: 2026

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

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer, det er plassert en inspeksjonsluke i våtsonen ved skyllekaret. Det er missfarget og løst gulvbelegg ved sluken.

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

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk.



Inspeksjonsluke i våtsonen ved skyllekaret.



Eksempel på utetthet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er utført uten at det er påvist unormale forhold. Målingen ble gjennomført via inspeksjonsluke ved skyllekar. Fuktkvoten i konstruksjonen ble målt til 16 vektprosent, noe som ligger i øvre sjikt av det som regnes som tørt materiale.

Årstall: 2026

# Tilstandsrapport

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



Fuktmåling i inspeksjonsluke ved skyllekar.



Fuktmåling i inspeksjonsluke ved skyllekar.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Platetoppen har en liten skade. Innredningen har normal slitasje, og det anbefales at frontene justeres.



Kjøkkeninnredningen.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

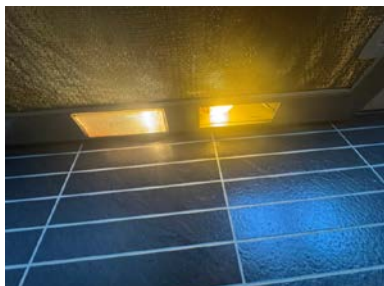
Det mangler deksel over lyset til ventilatoren, noe som kan medføre økt risiko for støvansamling.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel over lyset til ventilatoren for å redusere risikoen for støv- og fettansamling, samt for å lette rengjøring og vedlikehold. Manglende deksel kan føre til opphopning av fett og støv, noe som kan redusere ventilatorens levetid og funksjon.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Vannledningene i garasjen ligger ikke frostsikkert, og disse rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledningene bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre at rørene i garasjen legges frostsikkert og klamres tilstrekkelig fast.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, vannskader og frostspreng, spesielt siden rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å bytte vannledninger.



Vannledning i garasjen.

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskiftning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til innvendig kondensering på vinduskarm, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i boligen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduskarmer og omkringliggende konstruksjoner. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig innelima og økt fare for mugg- og råteskader.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for varmgang i stikkontakten og mulig brannfare.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden i underetasjen.

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.

1994

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

# Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæring på installasjon av el-billader.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2010.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør 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?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



Sikringsskapet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

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

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at dreneringsslanges skiftes. Eventuelle dreneringsslanges ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

## 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss i grunnmuren. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader eller forringelse av grunnmuren. Videre bør forholdet følges opp ved fremtidige inspeksjoner for å avdekke eventuell utvikling over tid.

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 grunnmuren.

## 1 TG 3 Grunnmur og fundamenter garasje

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Garasjen mot sør har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er påvist store sprekker i grunnmuren til garasjen. Eier opplyser at sprekken oppstod kort tid etter byggingen av garasjen, og at det i ettertid har blitt gravd opp og forsøkt utbedret. På utsiden er skadene pusset over, men denne pussingen har sprukket opp, noe som tyder på at det fortsatt er bevegelse i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Sprekkene i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang.

Videre utbedring må vurderes for å hindre ytterligere bevegelser og vanninntrengning, som kan føre til forverring av skadene og redusert stabilitet i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Store sprekker i grunnmuren til garasjen mot sør.



Store sprekker i grunnmuren til garasjen mot sør.



Utbedring av skade som er sprukket opp.



Utbedring av skade som er sprukket opp.

## TG IU **Forstøtningsmurer**

**Beskrivelse**

Forstøtningsmurer er av betongstein.

**Vurdering av avvik:**

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når de er snøfrie, da det ikke er mulig å vurdere tilstanden nå. Uoppdagede skader kan medføre risiko for svekket stabilitet og sikkerhet.

## TG IU **Terrengforhold**

**Beskrivelse**

Terreng var snødekt på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.



Terrengforholdene på befaringsdagen.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduene på soverommene på loftet tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei.

Et soverom på loftet tilfredsstillende ikke volumet til rom for varig opphold.

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

Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen på baksiden.

Garasjen er ikke gasstett mot boenheten.

Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Skredrapport fra Norkart opplyser om Aktsomhetskart for jord- og flomskred og Faresonekart for skred i bratt terreng.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

Vinduene på soverommene på loftet må utbedres slik at de tilfredsstill krav til rømningsvei, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

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

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

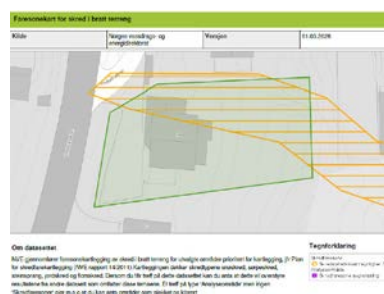
Det bør monteres rekkverk på den utvendige trappen på baksiden for å redusere risikoen for fallulykker.

Garasjen bør gjøres gasstett mot boenheten for å hindre inntrenging av eksosgasser og andre helsefarlige stoffer til oppholdsrom.

Rekkverket på altanen bør forhøyes slik at det tilfredsstillers dagens krav, for å redusere risikoen for fall.



Skredrapport fra Norkart.



Skredrapport fra Norkart.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**213 m<sup>2</sup>/183 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 4 Soverom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Bod, Vaskerom, 2 Garasjer

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 4 650 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 800 000**

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

**4 650 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 650 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Trollvikveien 210 ,9307 FINNSNES 115 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	17-02-2026	3 800 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>37 200</b>
2 Trollvikveien 235 ,9307 FINNSNES 215 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	08-01-2023	4 700 000	<b>4 650 000</b>		4 650 000	<b>21 628</b>
3 Trollvikveien 201 ,9307 FINNSNES 189 m <sup>2</sup> 1903 3 sov	12-09-2024	3 850 000	<b>3 850 000</b>		3 850 000	<b>20 370</b>
4 Trollvikveien 273 ,9307 FINNSNES 136 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	12-06-2025	3 500 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>15 311</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	20 302
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

### Kommentar

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

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

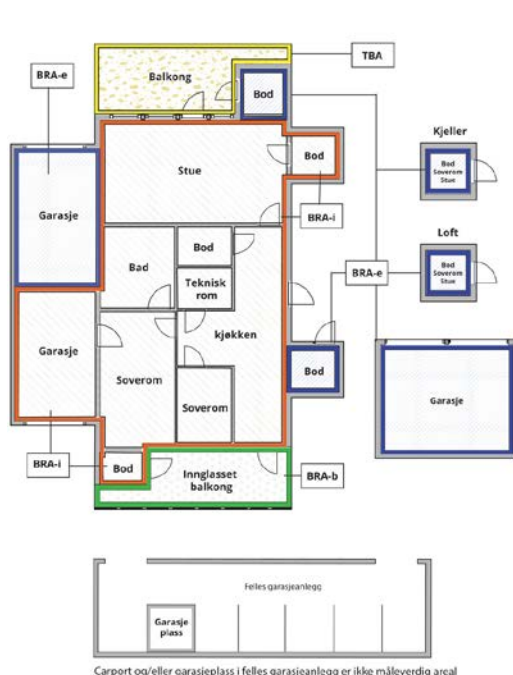
## Hva er måleverdig areal?

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	
1. etasje	77	10		87	36
Underetasje	85	20		105	
<b>SUM</b>	<b>183</b>	<b>30</b>			<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad	Bod	
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, bod 2, garasje	Garasje 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverommet i stuen er fjernet.

Det er bygget bod og takoverbygg på baksiden av boligen.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Merete Paulsen	Rekvirent
	Stein Inge Oldervik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	43	227		0	929.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Trollvikveien 199

### Hjemmelshaver

Paulsen Merete

## 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 boligfelt 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 offentlig vei.

### 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 forbundet 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 avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Tinglyste/andre forhold

1998/4091-1/80 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. 30.09.1998 Om bygging nærmere nabogrense. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Rettigheter på 5530-43/18:

1980/5844-2/80 BESTEMMELSE OM VEG. 15.09.1980 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:43 BNR:227. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om naustplass. Med flere bestemmelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Offentlig informasjon	02.03.2026		Gjennomgått	52	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	06.05.2026	Mindre tekstendring.

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 dampsperran 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/FO3378>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN  
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

Gnr. 43 Bnr. 227 Seksjonsnr. \_\_\_\_\_ Andelsnr. \_\_\_\_\_ Aksjenr. \_\_\_\_\_ Festenr. \_\_\_\_\_

Adresse TROLLVIKVEIEN 199 Byggeår 1995

Postnr. 9307 Når kjøpte du boligen \_\_\_\_\_

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.  Ja  Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

FREMTIND

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet

Polise-/avtale 6871300/15

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn PAULSEN Fornavn MERETE

Ny adresse \_\_\_\_\_ E-post mepau@online.no

Postnr. 9307 Sted FINNSNES Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil 950 45376

SELGER 2

Etternavn \_\_\_\_\_ Fornavn \_\_\_\_\_

Ny adresse \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_ Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil \_\_\_\_\_



**BAD/VASKEROM:**

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

SEPTIK

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

ØDELÅGT TAKRENNE PÅ SJØ

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

SPREKKER I BAKVEGG GARAGE.

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

SLITT /SKADET TERASSE

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Montert EL/BIL LADER

8.2 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

Hvis ja, når?

deler av anlegget. EL/BIL LADER

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:**

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

*loftet innredet etter hvert.*

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

*Kjøleken 2010, Bad 2008*

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Trollvik 13/3-26

Sign. selger 1

Nerete Paulsen

Sign. selger 2

.....



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Merete Paulsen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trollvikveien 199

9307 Finnsnes

5530-43/227/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Flislegging

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Oppgitt i takst. Lekkasje på verandadekket

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprekke i mur bakvegg garage.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Beskrevet i takst.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Beskrevet i takst

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** SL Installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Billader  
montert

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygd uthus

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Loftet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Mangler ferdigattest

---

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

♦ **Ja**



Ligger i nærheten av skredområde

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Avtale med nabo om avstand til naboeiendom ved bygging av garage

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 43, Bruksnr 227	<b>Kommune:</b>	5530 Senja
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	301 Trollvik
Veiadresse:	Trollvikveien 199, gatenr 1124	<b>Valgkrets:</b>	3 Finnsnes
	9307 Finnsnes	<b>Kirkesogn:</b>	11030101 Lenvik
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	8121 Finnsnes

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Fredly	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	17.02.1978	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	929,4 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5530/43/227	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5530/43/227	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.10.2015	Berørt	5530/43/18	0,0
	Matrikkelført:	05.10.2015	Berørt	5530/43/31	0,0
			Berørt	5530/43/210	0,0
			Berørt	5530/43/227	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.01.2014	Avgiver	5530/43/31	-238,9
	Matrikkelført:	03.02.2014	Berørt	5530/43/227	0,0
			Mottaker	5530/43/434	239,1
Annen forretningstype	Forretning:	31.01.2014	Berørt	1931/43/308	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2014	Berørt	5530/43/31	0,0
			Berørt	5530/43/227	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.02.1991	Avgiver	5530/43/227	-36,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1931/43/308	36,0
Skylddeling	Forretning:	17.02.1978	Avgiver	5530/43/18	-974,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5530/43/227	974,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 1: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Trollvikveien 199	Bolig	223,0	Kjøkken	6	1	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	111,0	Rammetillatelse:	03.08.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	29.08.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.02.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11569870			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			111,0		111,0				
H01	1		89,0		89,0		13,0		13,0
L01			23,0		23,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	40,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	37,0	Igangset.till.:	07.09.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	11569870 / 3			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			37,0		37,0				

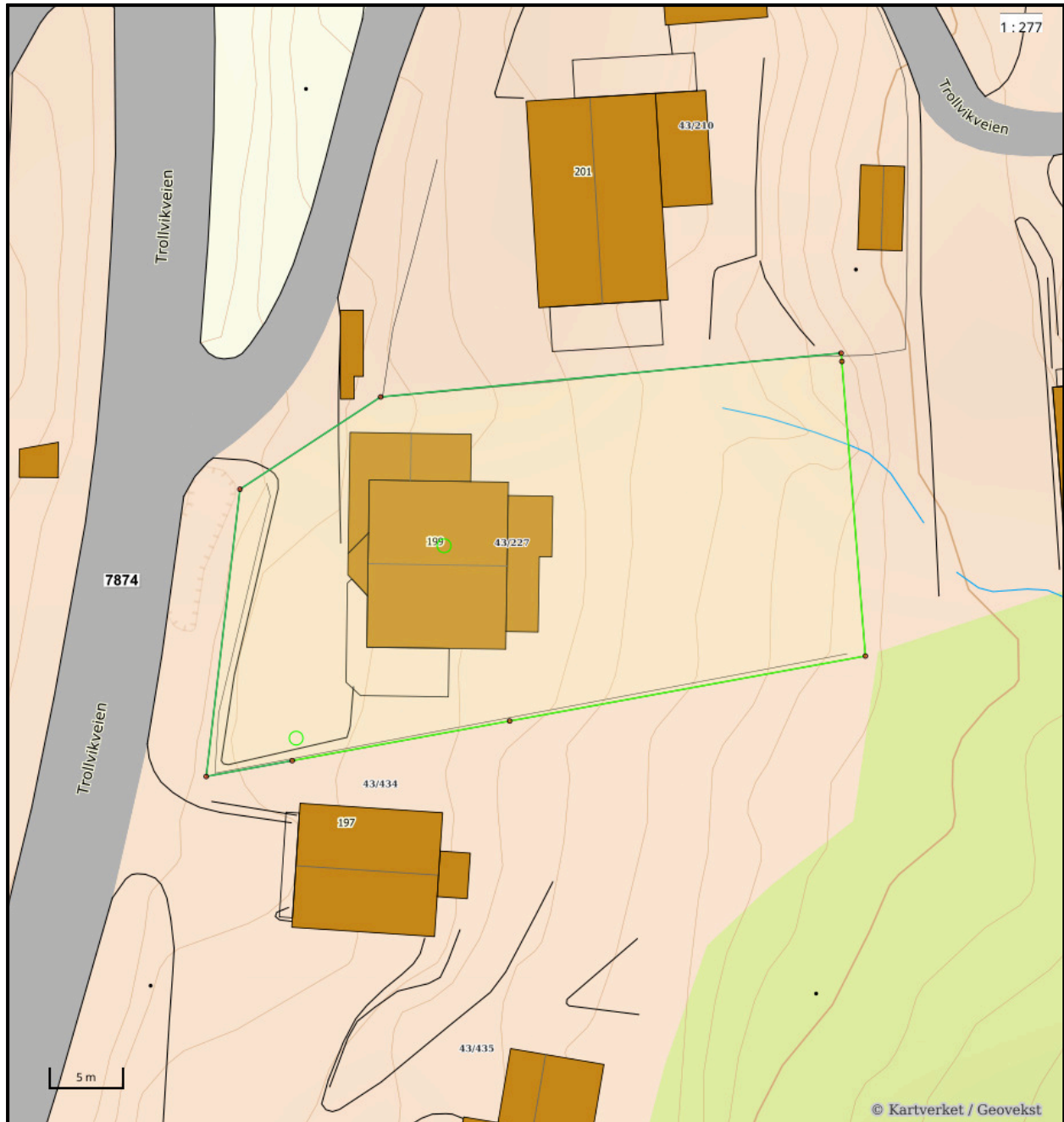
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Paulsen Merete	011160

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

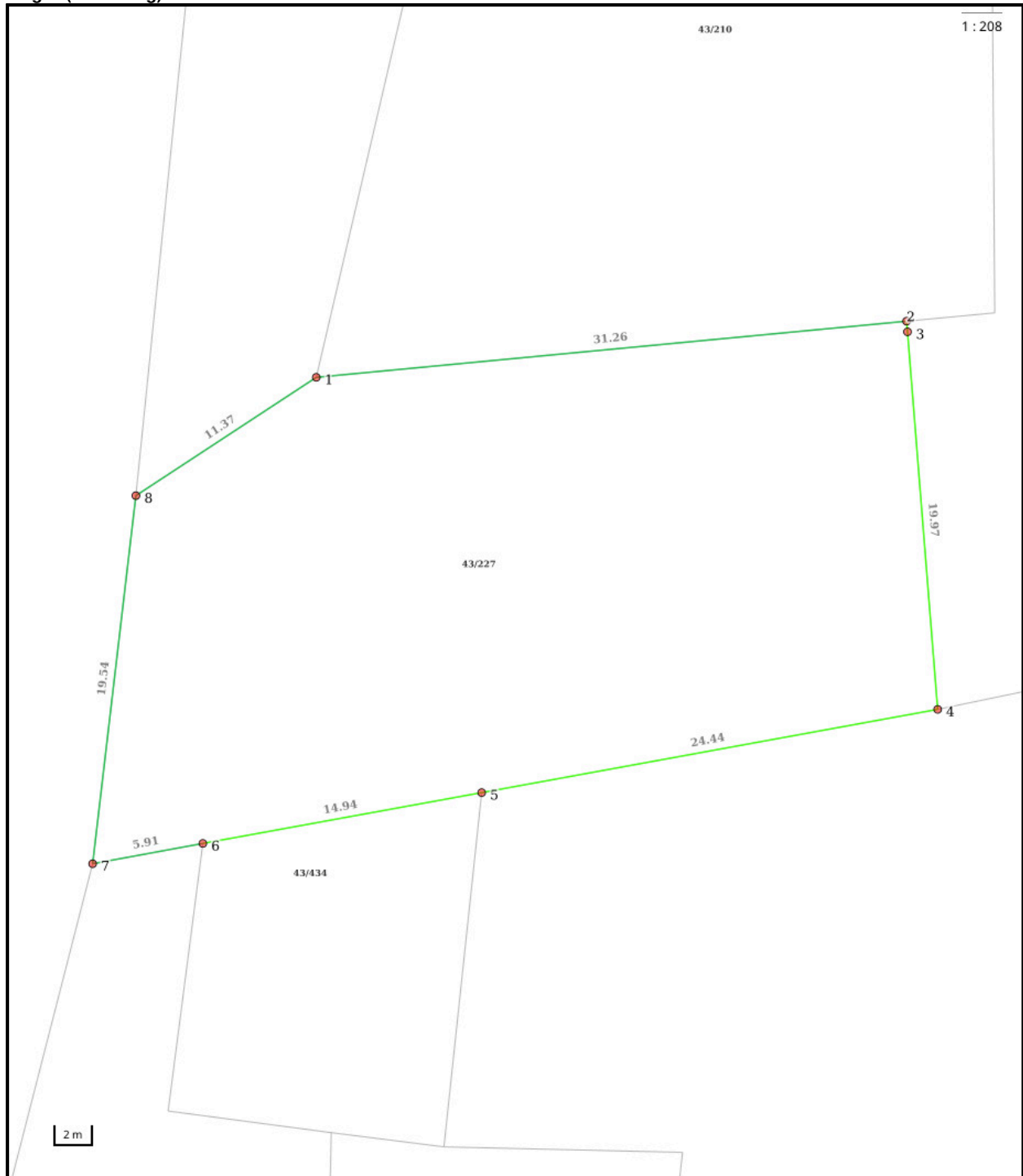
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

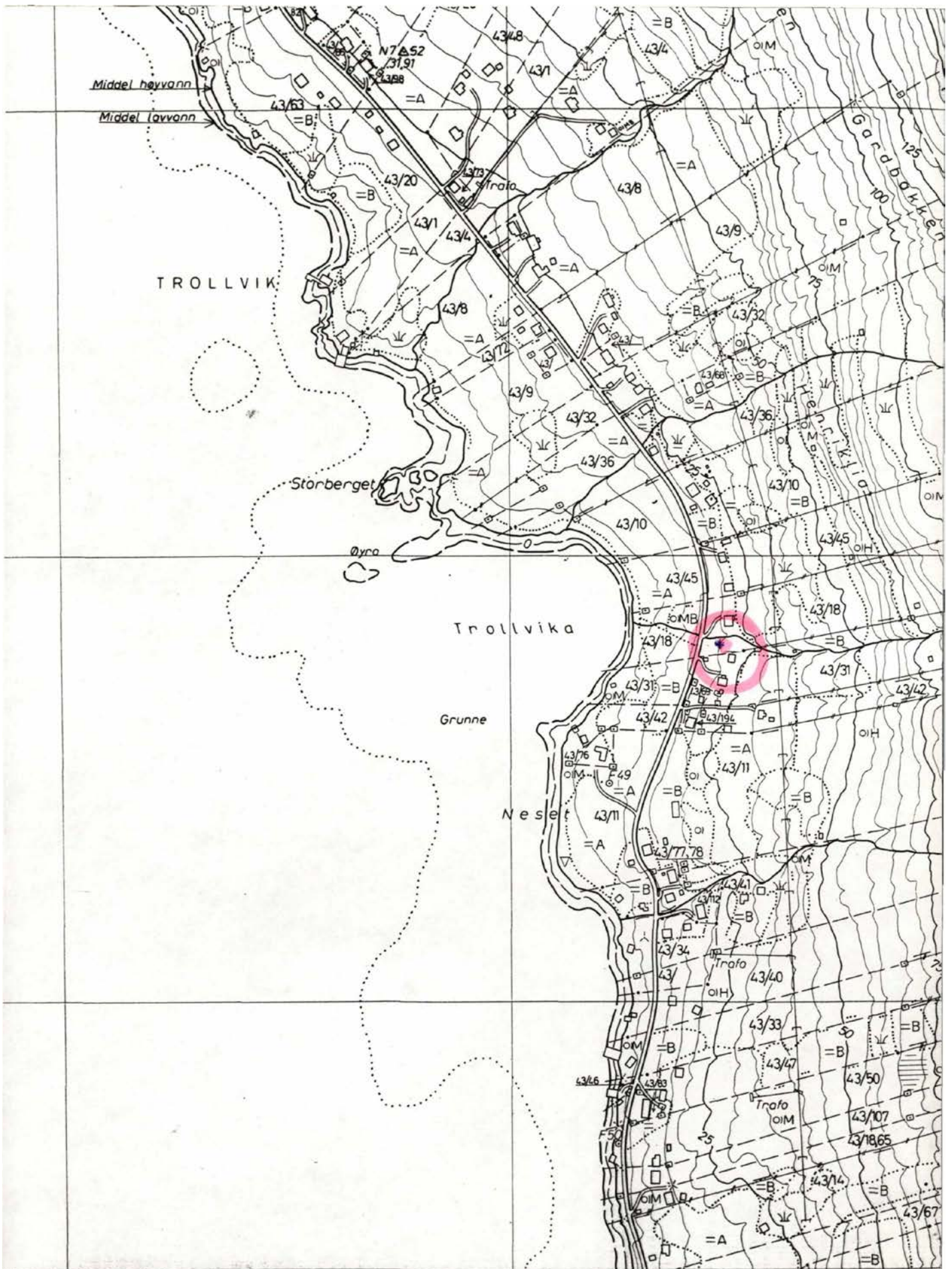
**Areal og koordinater****Areal:** 929,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 686 764,06	618 554,71	31,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	7 686 767,02	618 585,83	0,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 686 766,46	618 585,88	19,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 686 746,55	618 587,47	24,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 686 742,16	618 563,43	14,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 686 739,48	618 548,73	5,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 686 738,41	618 542,92	19,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 686 757,82	618 545,20	11,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Middel høyvann  
Middel lavvann

TROLLVIK

Storberget  
Øyra

Trollvika

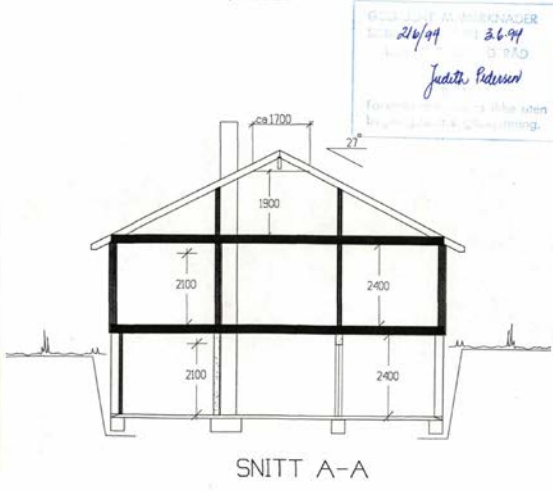
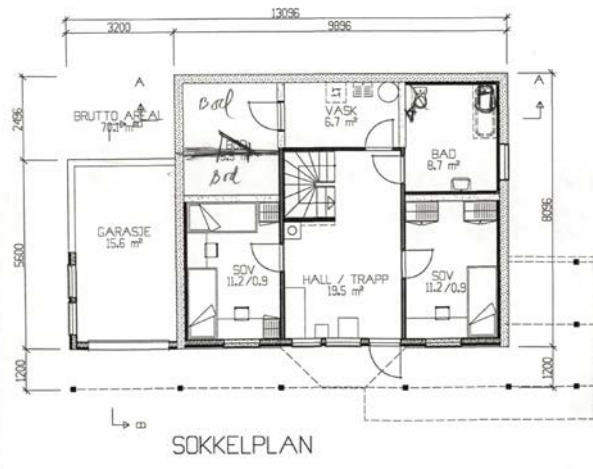
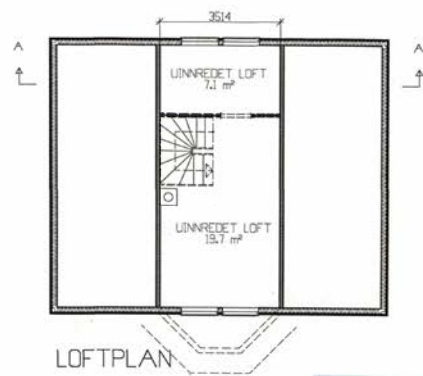
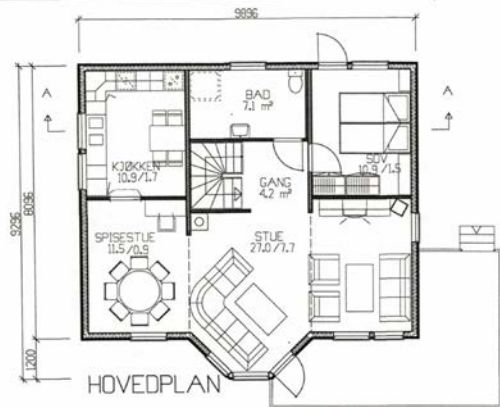
Grunne

Neset

618 381

A Lettbrukt dyrka jord

+ Plantemark for skog  
- Tulleom plantemark



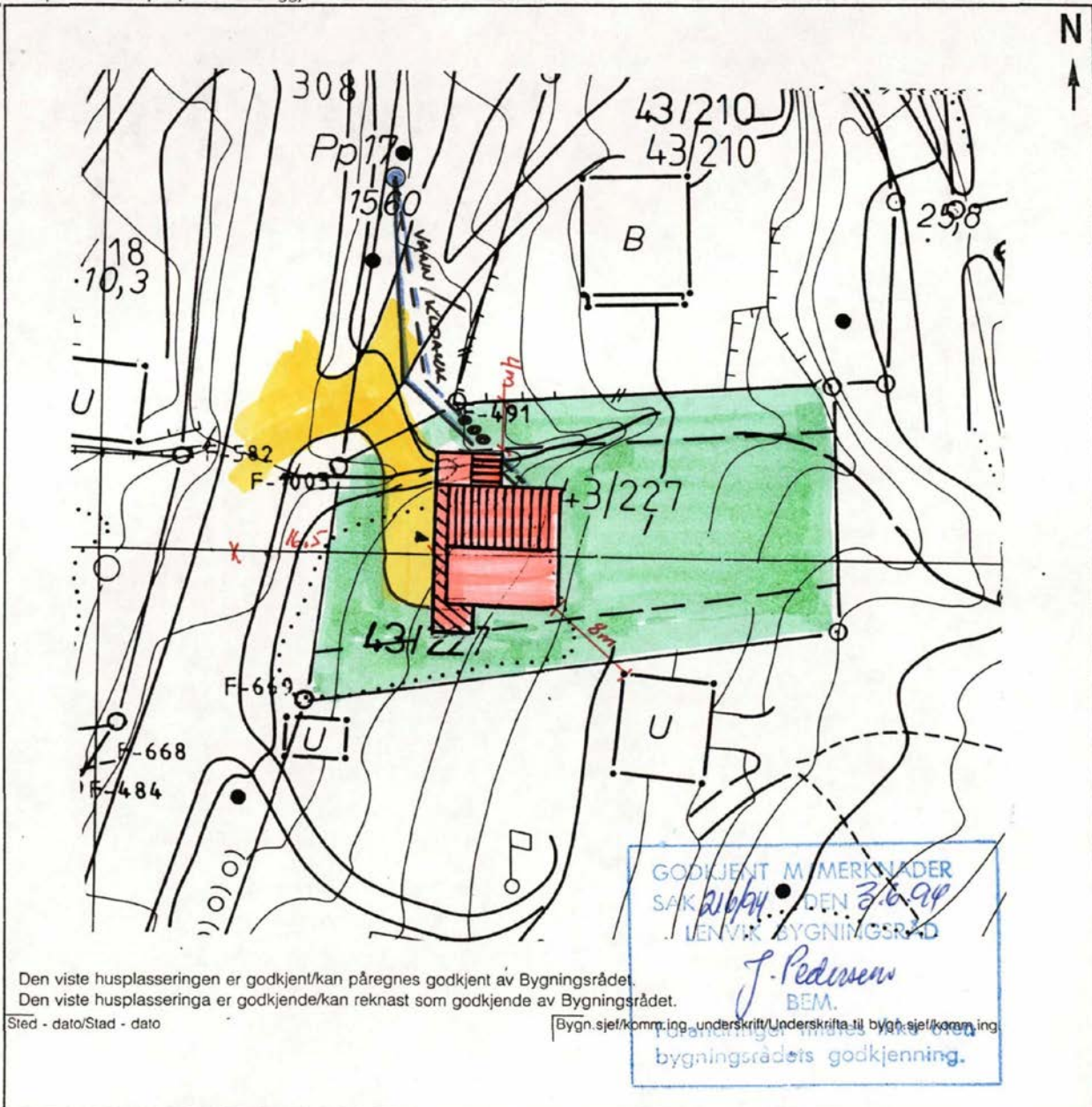
GULLSTAD A. BRUKNADER  
 21/99 36.99  
 3 710  
 Judith Pedersen  
 For mer informasjon, se ikke uten  
 å kontakte meg på telefon.

Byggh. : MPALLSON OG LPEDESEN	BR : 147,0 m²	Arkitekt : Dato: 30.09.94
	BR-A : 147,0 m²	
Byggh. : Kommune :	BA : 188,9 m²	Dato: 30.09.94
Byggh. : Kommune :	BR-A : 188,9 m²	
Nr. A 01- RIGEL VAR. '94 PLAN + SNITT		



Lånsøker/lånsøkjar <b>PAULSEN, MERETE OG PEDERSEN, INGE H.</b>		
Postadresse <b>9450 HAMNVIK</b>		
Tomtas adresse/Tomteadresse <b>TROLLVIK, 9300 FINNSNES</b>		JOURNAL ARKIV SØKTE gnr <b>43</b> bnr <b>227</b>
Byggekommune/byggjekommune <b>LENVIK</b>		
Målestokk <input checked="" type="checkbox"/> 1:500 <input type="checkbox"/> 1:1000	Tomtas størrelse/Tomtestorleik <b>974</b> m <sup>2</sup>	Grunnforhold <b>GRUS/FJELL</b>
Ligger tomta i et regulert byggefelt?/Ligg tomta i eit regulert byggefelt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Skal tomta tilknyttas offentlig kloakknett?/Skal tomta knytast til offentlig kloakknett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

To kopier av situasjonsplanen skal ligge ved søknad om lån i Husbanken.  
 To kopier av situasjonsplanen skal liggje ved søknad om lån i Husbanken



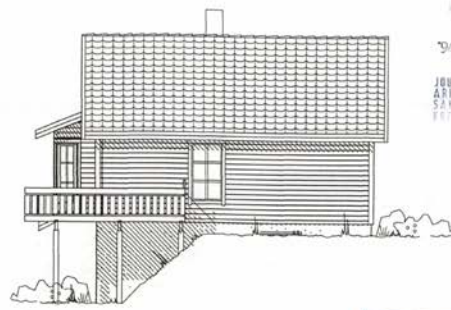
Den viste husplasseringen er godkjent/kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.  
 Den viste husplasseringa er godkjende/kan reknast som godkjende av Bygningsrådet.  
 Sted - dato/Stad - dato Bygn. sjet/komm.ing. underskrift/Underskrifta til bygn. sjet/komm.ing.

GODKJENT M MERKNADER  
 SAK 2064 DEN 3.6.99  
 LENVIK BYGNINGSRÅD  
 J. Pedersen  
 BEM.  
 bygningsrådets godkjenning.

Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles./  
 Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at han blir supplert før lånesøknaden blir behandla.



FASADE MOT

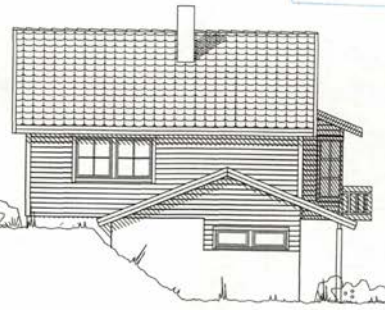


FASADE MOT

STATENS BYGNINGS  
 AFDELING  
 24 NOV -4 17 1/2  
 JOURNAL  
 ARKIV  
 SÅKORT  
 PROTOKOLL



FASADE MOT



FASADE MOT

GODKJENT MÅLSTOK  
 SÅK 216/94 DEN 3.6.94  
 LINDSE BYGNINGSRÅD  
 Judith Pedersen  
 Forordning nr. 14 om stens  
 byggesaker og godkjenning.

Byggh. : MPAULSEN OG LFFERSEN	BVA : m <sup>2</sup>	Byggpl. : Kommune :	BVA-k : m <sup>2</sup>	Mål : H100	Arktitekt : Efterlysting 6/2. Inv. og rådgiv. av J.Ø.S.B.	Dato : 28.10.94
	BVA : m <sup>2</sup>		BVA-k : m <sup>2</sup>			
Hus : RIGEL VAR.			Tegn. : FASADER		Sign. :	





HUSBANKEN

# Situasjonsplan

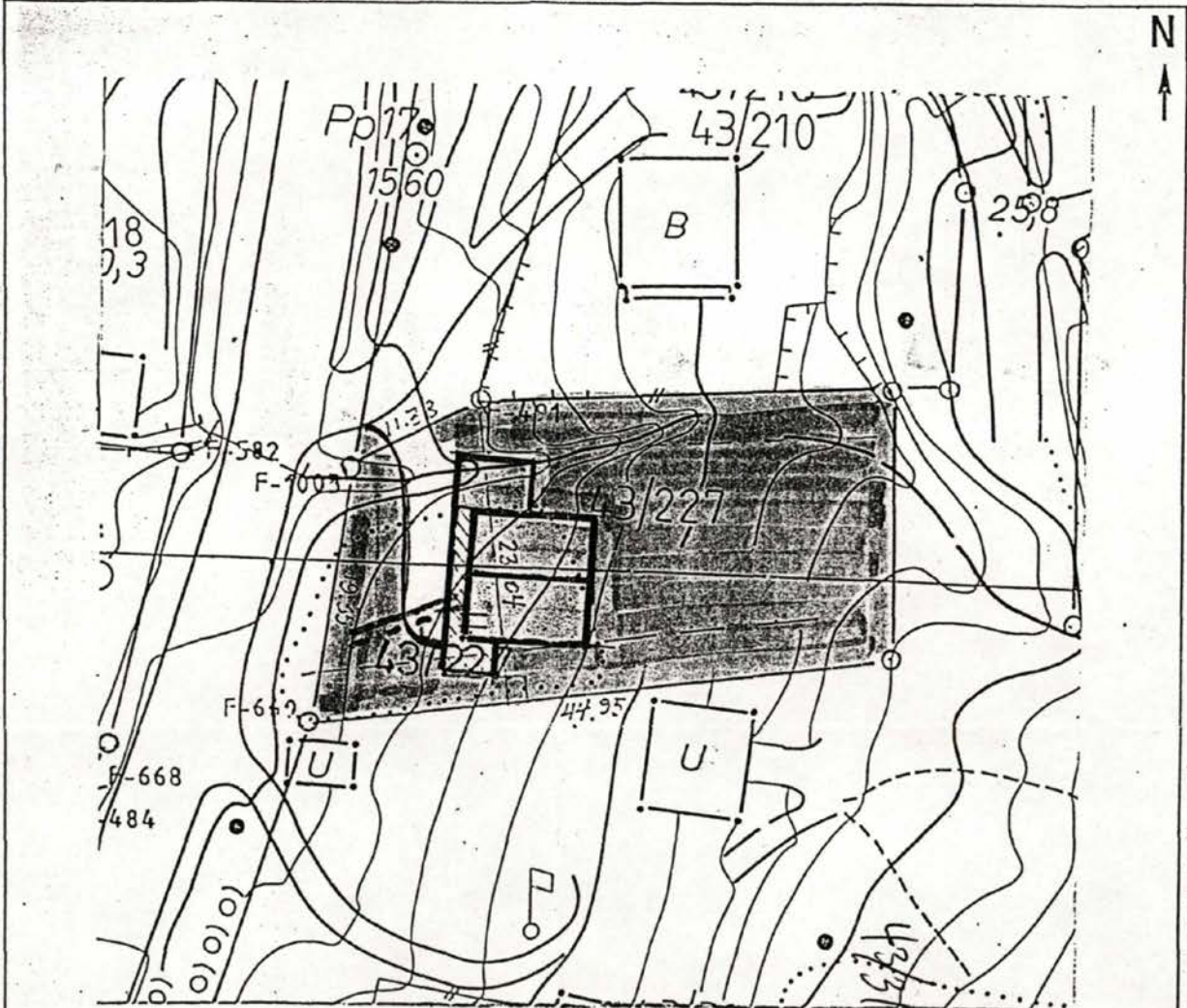
Vedlegg til søknad om husbanklån, HB-1501

TEKNISK ETAT

Lånsaker/lånsøker <b>PAULSEN, MERETE OG PEDERSEN, INGE</b> <b>43</b> NOV 27 1921		
Postadresse <b>9450 HAMNVIK</b>		
Tomtas adresse/Tomteadresse <b>TROLLVIK, 9300 FINNSNES</b>		JOURNAL ARKIV <b>43</b>   bnr <b>227</b> SAKSBEH KONT
Byggekommune/byggjekommune <b>LENVIK</b>		
Målestokk <input checked="" type="checkbox"/> 1:500 <input type="checkbox"/> 1:1000	Tomtas størrelse/Tomtestorlek <b>974</b> m <sup>2</sup>	Grunnforhold <b>GRUS/FJELL</b>
Ligger tomta i et regulert byggefelt?/Ligg tomta i eit regulert byggefelt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Skal tomta tilknyttas offentlig kloakknett?/Skal tomta knytast til offentlig kloakknett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

To kopier av situasjonsplanen skal ligge ved søknad om lån i Husbanken.

To kopier av situasjonsplanen skal liggje ved søknad om lån i Husbanken.



Den viste husplasseringen er godkjent/kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.

Den viste husplasseringa er godkjende/kan reknast som godkjende av Bygningsrådet.

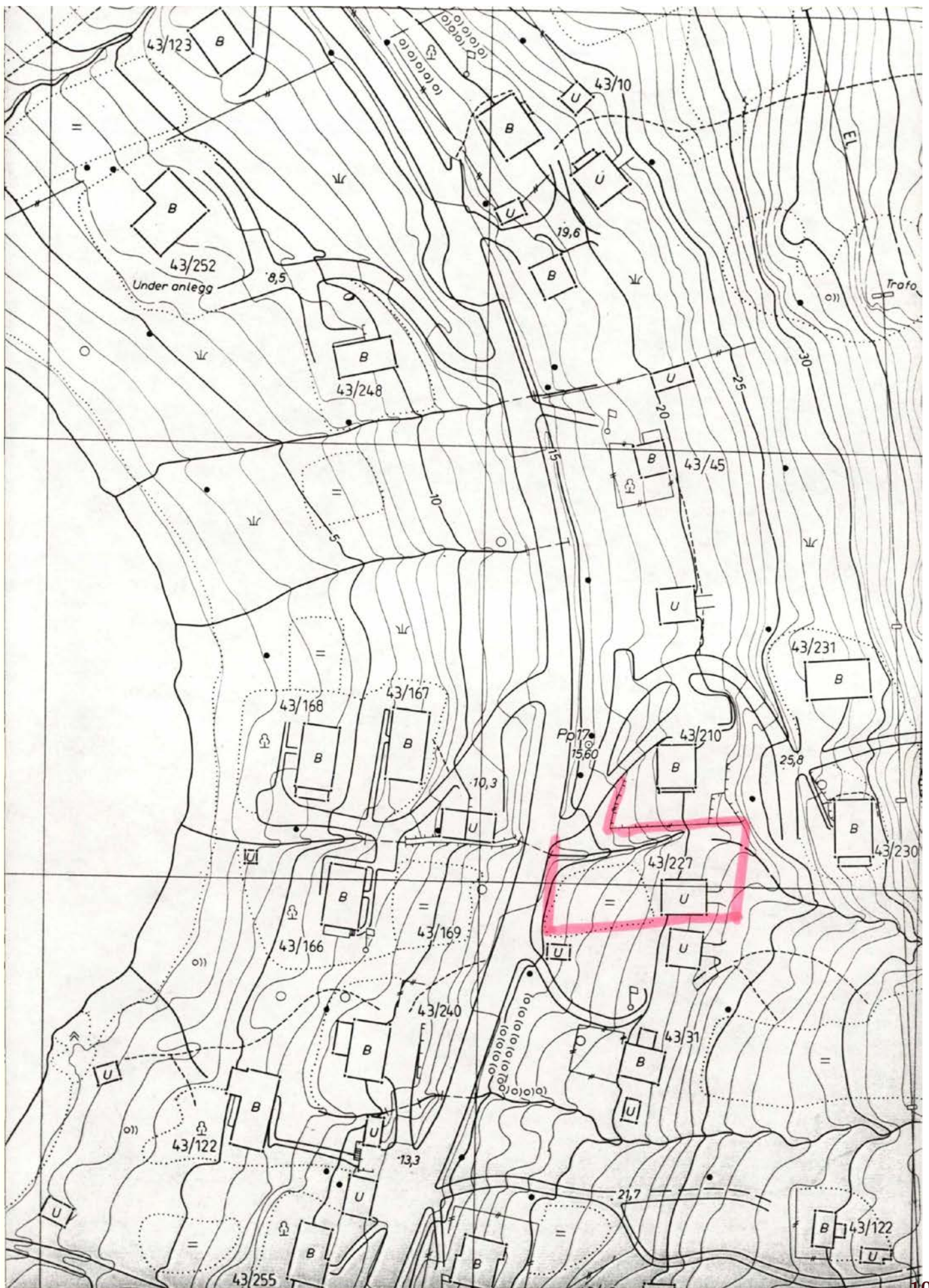
Sted - dato/Stad - dato

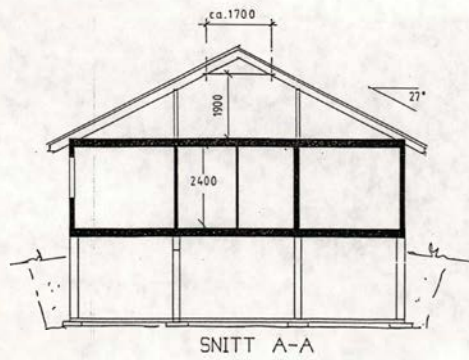
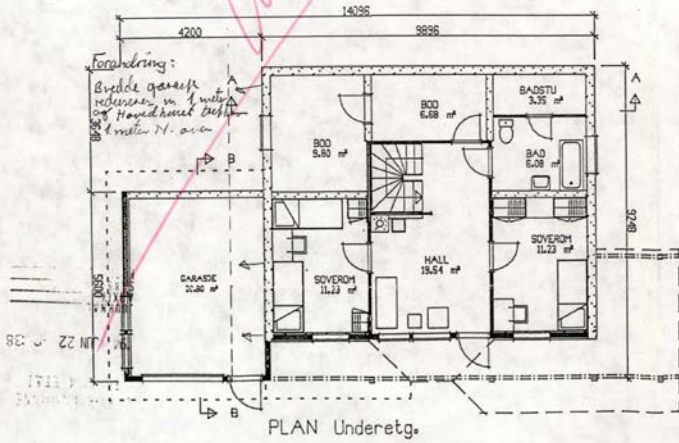
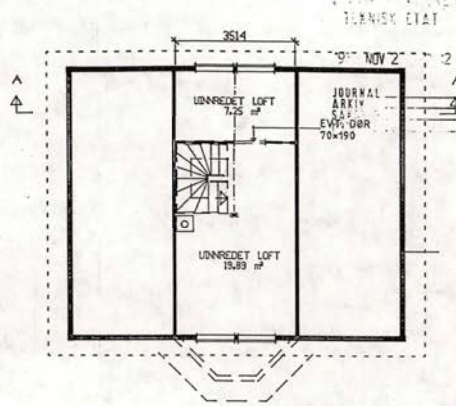
[Bygn.sjel/komm.ing. underskrift/Underskrifta til bygn.sjel/komm.ing.

Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles/

Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at han blir supplert før lånesøknaden blir behandla.

HB-1524/N 6.89



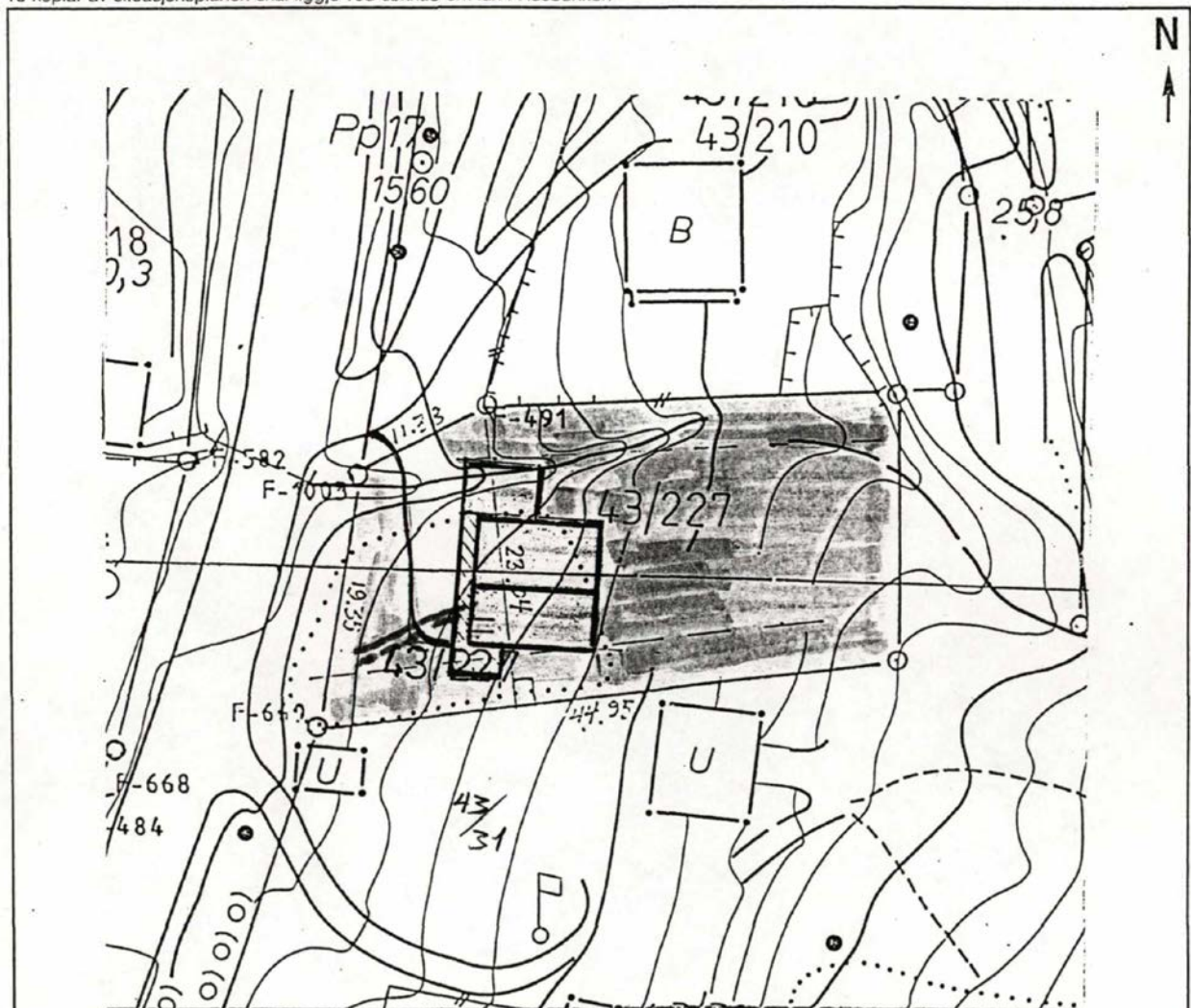


Byggh. : Bygghet. : Prosjektant :	AREAL: TSD	Konr.: 23.09.90 EK	
	Byggh. : Bygghet. : Prosjektant :	Ark. : 120. B2	Dato: 20.02.93
Byggh. : Bygghet. : Prosjektant :	Ark. : 172. B2	Ark. : 70x190	Byggh. : ZG
1. omg. ligger i kommunen Norderhov a/s. Eierforholdet er 12,5/87,5. Ark. : 172. B2			
Nordbo Norge PLAN 1. SNITT			
Nr. A 01-			

Lånsøker/lånsøker			
PAULSEN, MERETE OG PEDERSEN, INGE H.			
Postadresse			
9450 HAMNVIK			
Tomtas adresse/Tomteadresse		gnr	bnr
TROLLVIK, 9300 FINNSNES		43	227
Byggekommune/byggjekommune			
LENVIK			
Målestokk	Tomtas størrelse/Tomteareal	Grunnforhold	
<input checked="" type="checkbox"/> 1:500 <input type="checkbox"/> 1:1000	974 m <sup>2</sup>	GRUS/FJELL	
Ligger tomta i et regulert byggefelt?/Ligg tomta i eit regulert byggefelt?		Skal tomta tilknyttas offentlig kloakknett?/Skal tomta knytast til offentlig kloakknett?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

To kopier av situasjonsplanen skal ligge ved søknad om lån i Husbanken.

To kopiar av situasjonsplanen skal liggje ved søknad om lån i Husbanken



Den viste husplasseringen er godkjent/kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.

Den viste husplasseringa er godkjende/kan reknast som godkjende av Bygningsrådet.

Sted - dato/Stad - dato

Bygn.sjef/komm.ing. underskrift/Underskrifta til bygn.sjef/komm.ing.

Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles./

Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at han blir supplert før lånesøknaden blir behandla.

f.nr. 6085/93 A. LY2

Trykt på selvkopierende papir

Kommune  
**Lenvik**

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

Anmelder (navn, adresse)  
**Bygg i Nord A/S**  
**9370 SILSAND**

Byggherre (navn, adresse)  
**Merete Paulsen**  
**Trollvik**  
**9300 FINNSNES**

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>Trollvik</b>	<b>43</b>	<b>227</b>		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
<b>15.11.93</b>	<b>Nybygg</b>	<b>Bolig</b>	
Behandling/vedtak			Saksnr.
<b>Lenvik bygningsråd</b>			<b>216/94</b>
			Vedtaks dato
			<b>03.06.94</b>

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

hele bygget

følgende del av bygget: **u.etg. og 1. etg.**

Ferdigstilt må begjæres når nedenstående arbeid er utført

**Merknader**

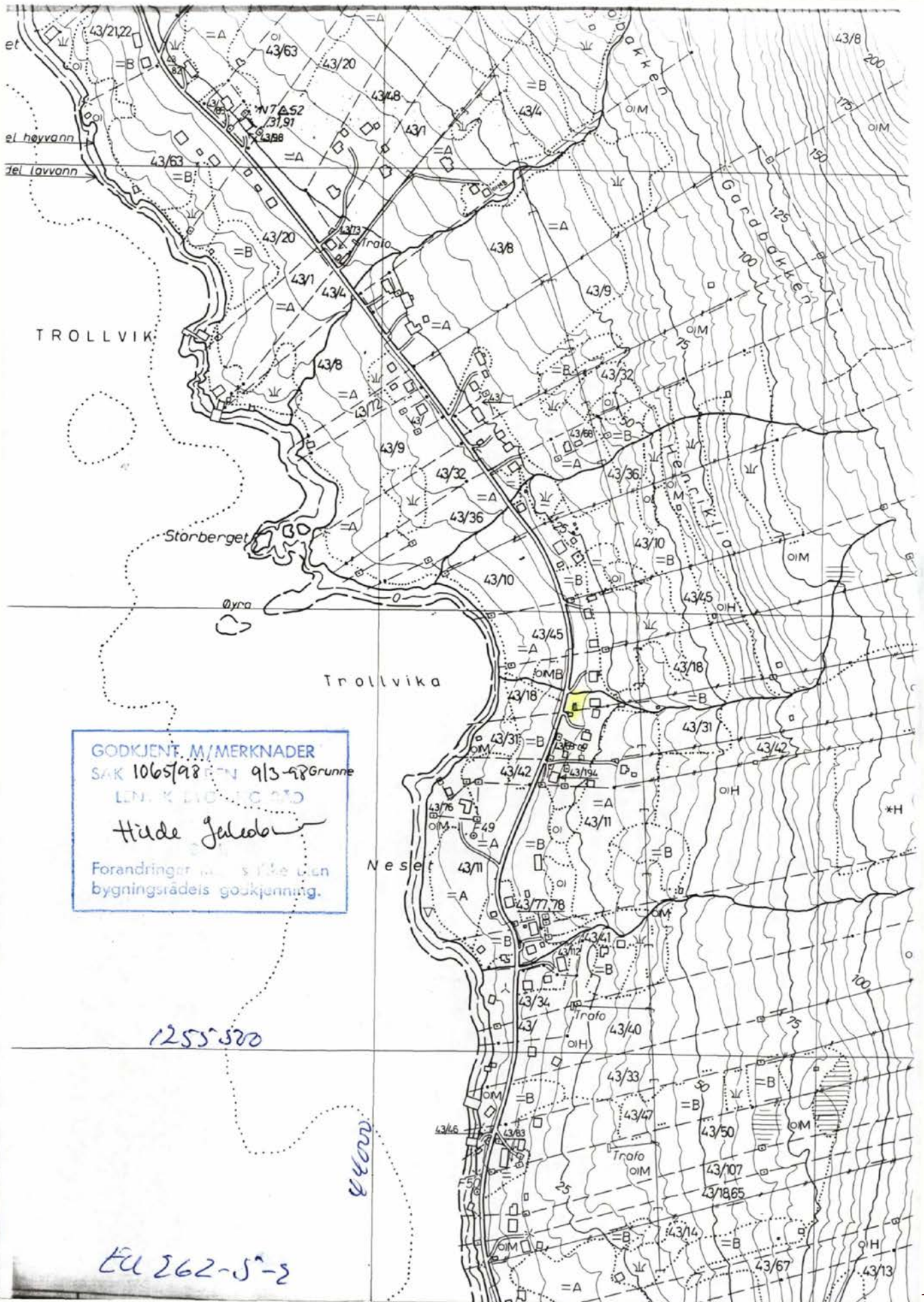
- Røykvarsler monteres.
- Brannslukkingsutstyr monteres.
- Bad ferdigstilles (innredning).
- Utgangsdør fra soverom sikres (trapp mangler).
- Ventilasjonskanaler på loft kobles og luftehatt på tak monteres.
- Utv. vindusmyg og mur pusses, ventilrister monteres.
- Avstand fra feieluke til brennbart materiale må være minst 300 mm (se vedlegg).
- Vindusglass i stua skiftes.
- Loft ikke innredet.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

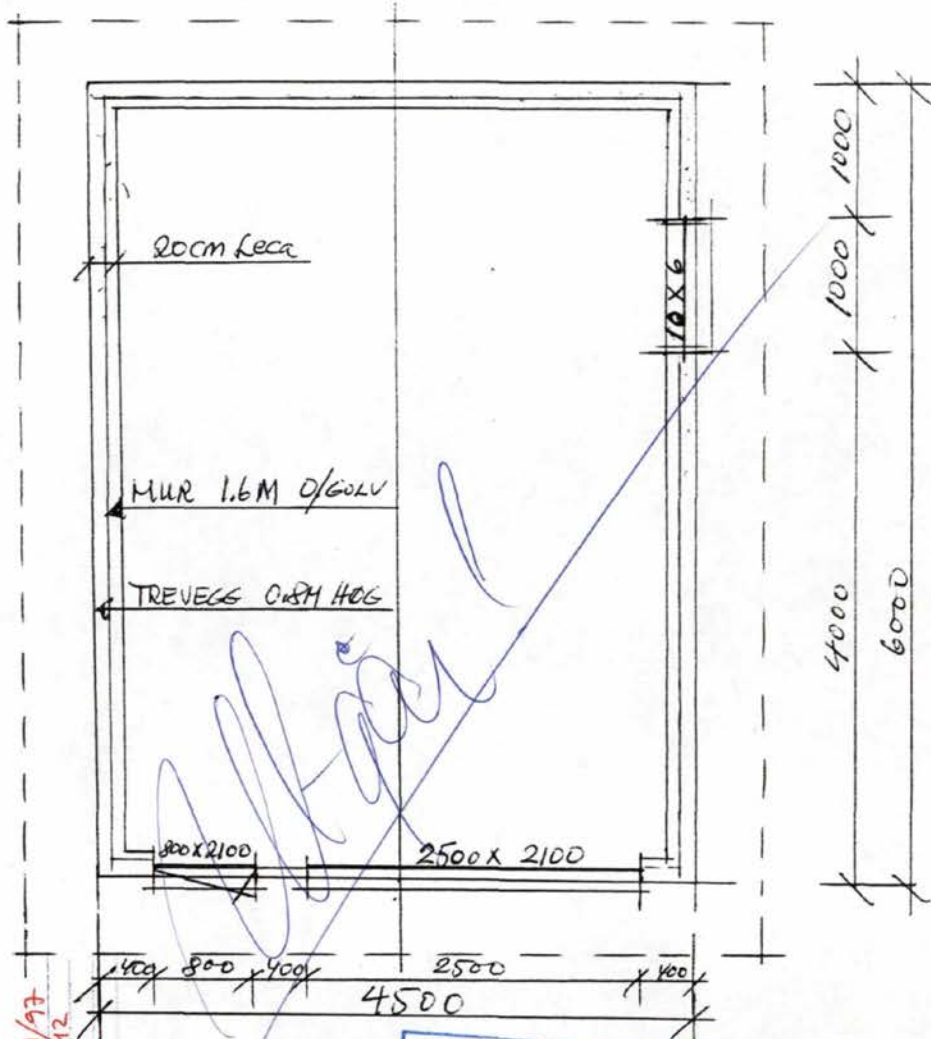
**- snarest.**

Underskrift	
Sted	Stempel/underskrift
<b>Finnsnes</b>	<b>LENVIK KOMMUNE</b> <b>BYGNINGSSJEFEN</b> <i>Heiknes</i>
Dato	
<b>21. februar 1995</b>	

Kopi sendt til			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse	
	<b>Inge Pedersen,</b>	<b>9450 Hamnvik - ansv.rett grunnmur</b>	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	<b>Arnold Pedersen,</b>	<b>8374 Fygle - arb. med tømrer- og snekkerarbeider</b>	
	Navn	Adresse	



PLANTESNING.  
MÅLESTOKK 1:50.

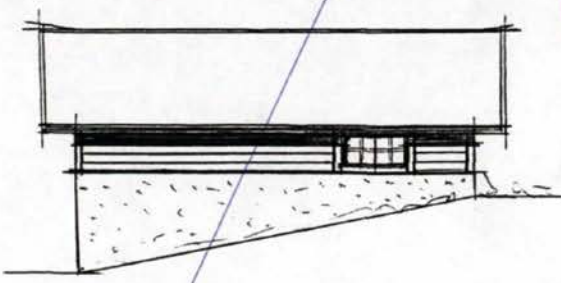


LEIVIK KOMMUNE  
TEKNIISK ETAT

'97 JUL 11 12:35

4189/97  
L 92  
Saksbehandler  
KOPPI TIL

GODKJENT M/MERKNADER  
SAK 1065/98 DEN 9/3-98  
LEIVIK BYGNINGSRÅD  
Hilde Jansola  
B.M.  
Forandringer tillates ikke uten  
byggningsrådets godkjenning.



MOT VEST



MOT NORD.

GARASJE PÅ EIEND. 43/22F  
MERETE PAULSEN  
TROLLVIK 9300 FINNSNES



INGENIØR  
KÅRE LEIKNES JR.  
TROLLVIK, 3000 FINNSNES

FINNSNES 03.02.97  
Kåre Leiknes Jr.

LENVIK KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

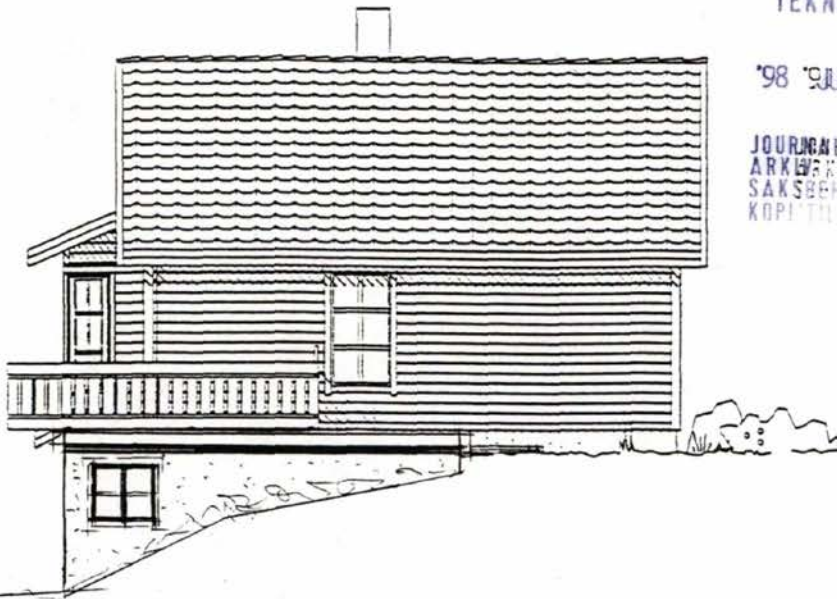
'98 JUN 30 - 11:12

JOURNALE  
ARKIV  
SAKSBEH.  
KOPIT

REV. TEGN. - GARASJE 24.06.93 KLEIN

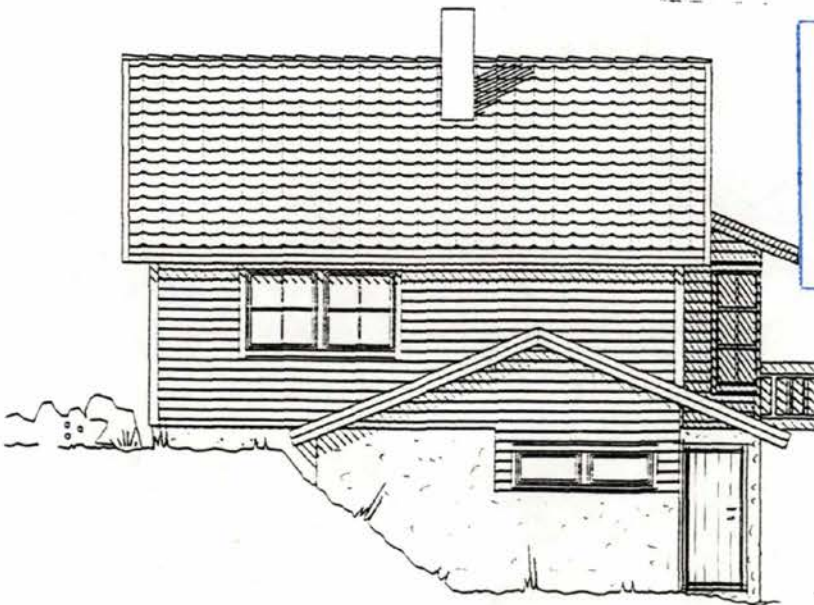
BRU : m<sup>2</sup>  
BRUK : m<sup>2</sup>  
BA : m<sup>2</sup> Korr. :  
Arkiv: 41151

Dato: 28.10.94  
Slutt:



FASADE MOT SØR. 216/94 3.6.94

*Judith Pedersen*



FASADE MOT NORD.

GODKJENT M/MERKNADER  
SAK 1065/88 DEN 9/4-98  
LENVIK BYGNINGSRÅD  
*Serd Skotten*  
BEM.  
Forandringer tillates ikke uten  
bygningrådets godkjenning.

Byggh. : MPAULSEN OG LPEDERSEN

Byggespl. : 43/227

Kommune : LENVIK

Mål : 1:100 Arkitekt :

(Bene tepp. Utliwaer Nordby Norge a/l. Utter) Opplysn. Kfr. lov om arkivsk. av 12.5.1981.



Nr. A 02

'94

Tegn.

FASADER

RIGEL VAR.



FASADE MOT VEST.

GODKJENT M/MERKNADER  
SAK 1065/98 DEN 9/7-98  
LENVIK BYGNINGSRÅD

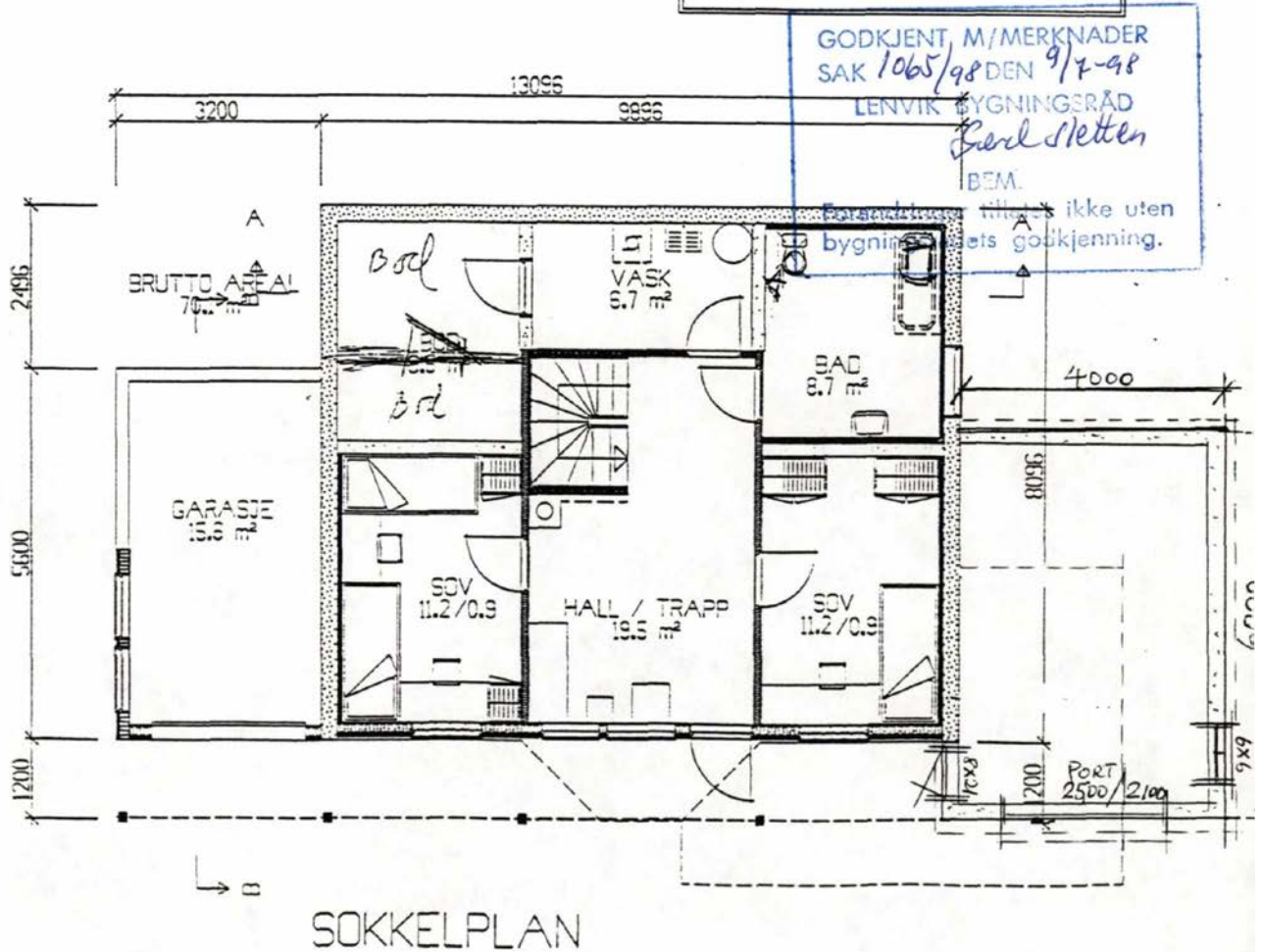
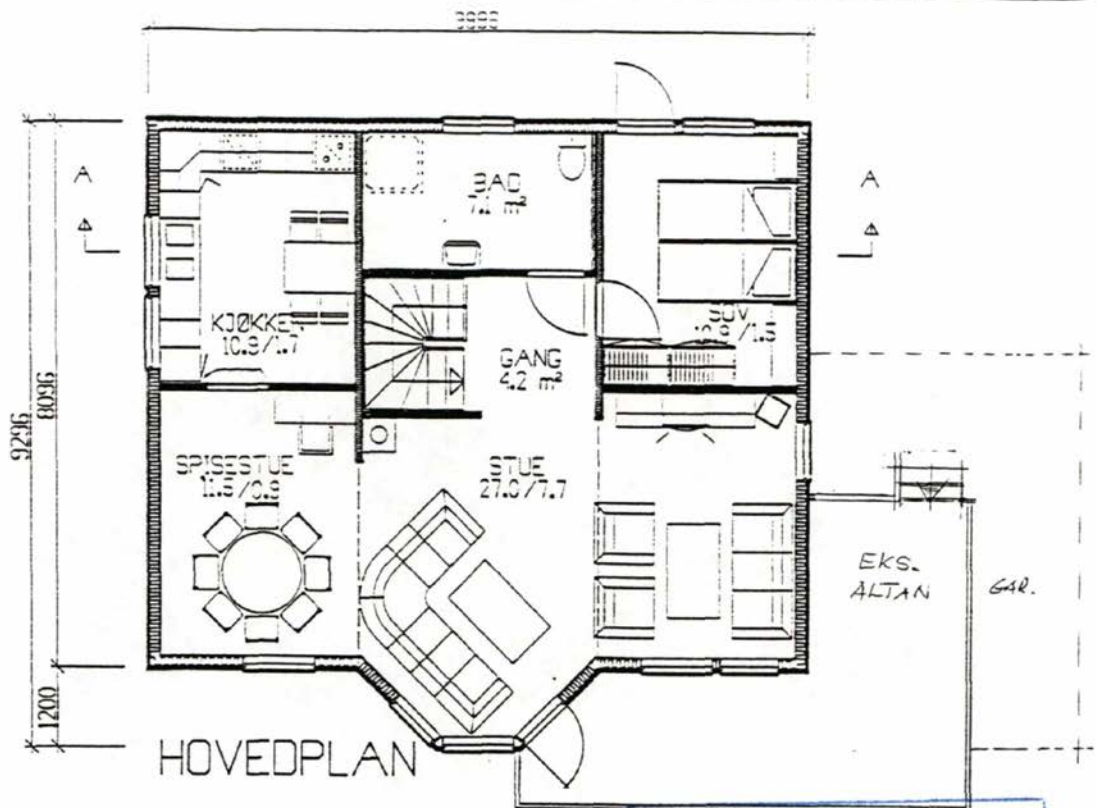
*Serd Skjotten*

BEM.

Forandringer tillåtes ikke uten  
byggningsrådets godkjenning.



FASADE MOT ØST.

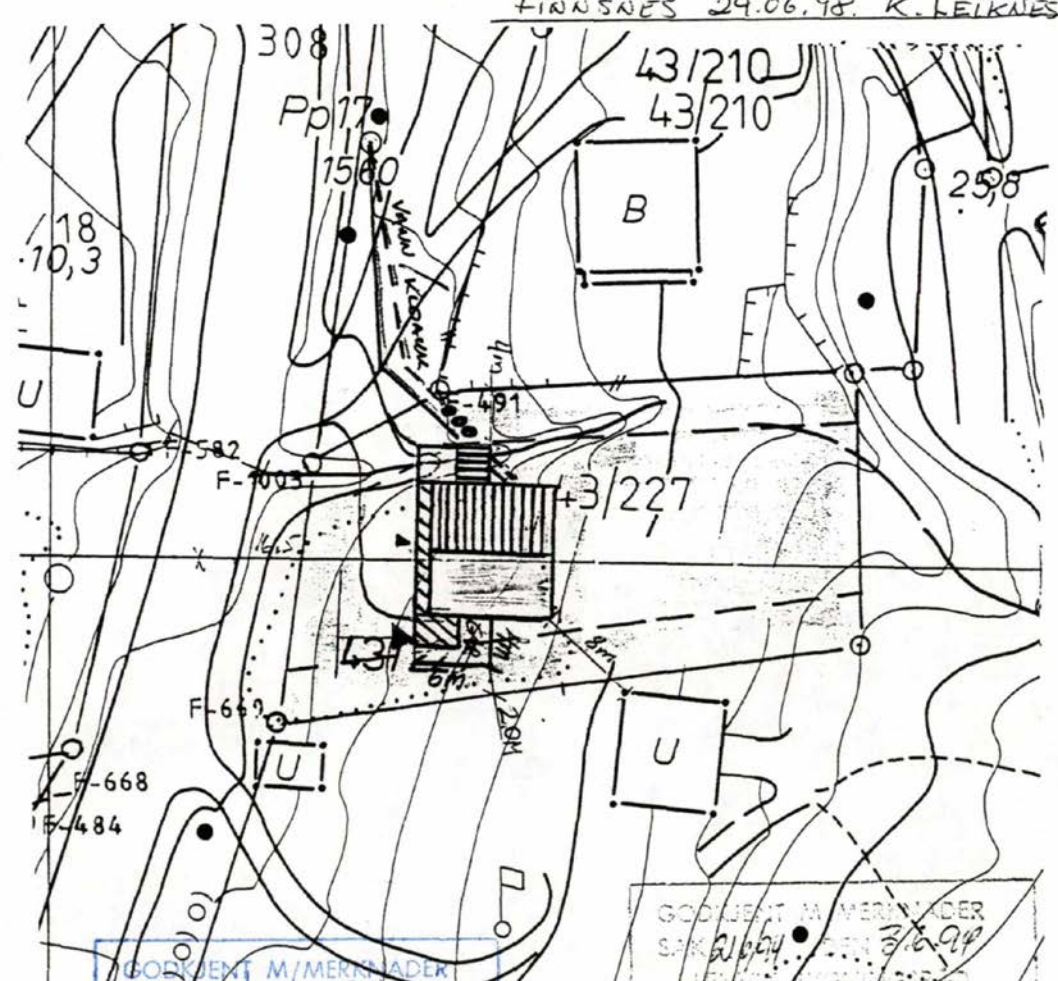


Lånsøker/lånsøker		
PAULSEN, MERETE OG PEDERSEN, INGE H.		
Postadresse		
9450 HAMNVIK		
Tomtas adresse/Tomteadresse		gnr   bnr
TROLLVIK, 9300 FINNSNES		43   227
Byggekommune/byggjekommune		
LENVIK		
Målestokk	Tomtas størrelse/Tomteareal	Grunnformoid
<input checked="" type="checkbox"/> 1:500 <input type="checkbox"/> 1:1000	974 m <sup>2</sup>	GRUS/FJELL
Ligger tomte i et regulert byggefelt?/Ligg tomte i et regulert byggefelt?		Skal tomte tilknyttes offentlig kloakknett?/Skal tomte knytast til offentlig kloakknett?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

To kopier av situasjonsplanen skal ligge ved søknad om lån i Husbanken.

To kopier av situasjonsplanen skal ligge ved søknad om lån i Husbanken

**REV. SITUASJONSPLAN - GARASJE TILBYGG**  
FINNSNES 24.06.98. K. LEIKNES.

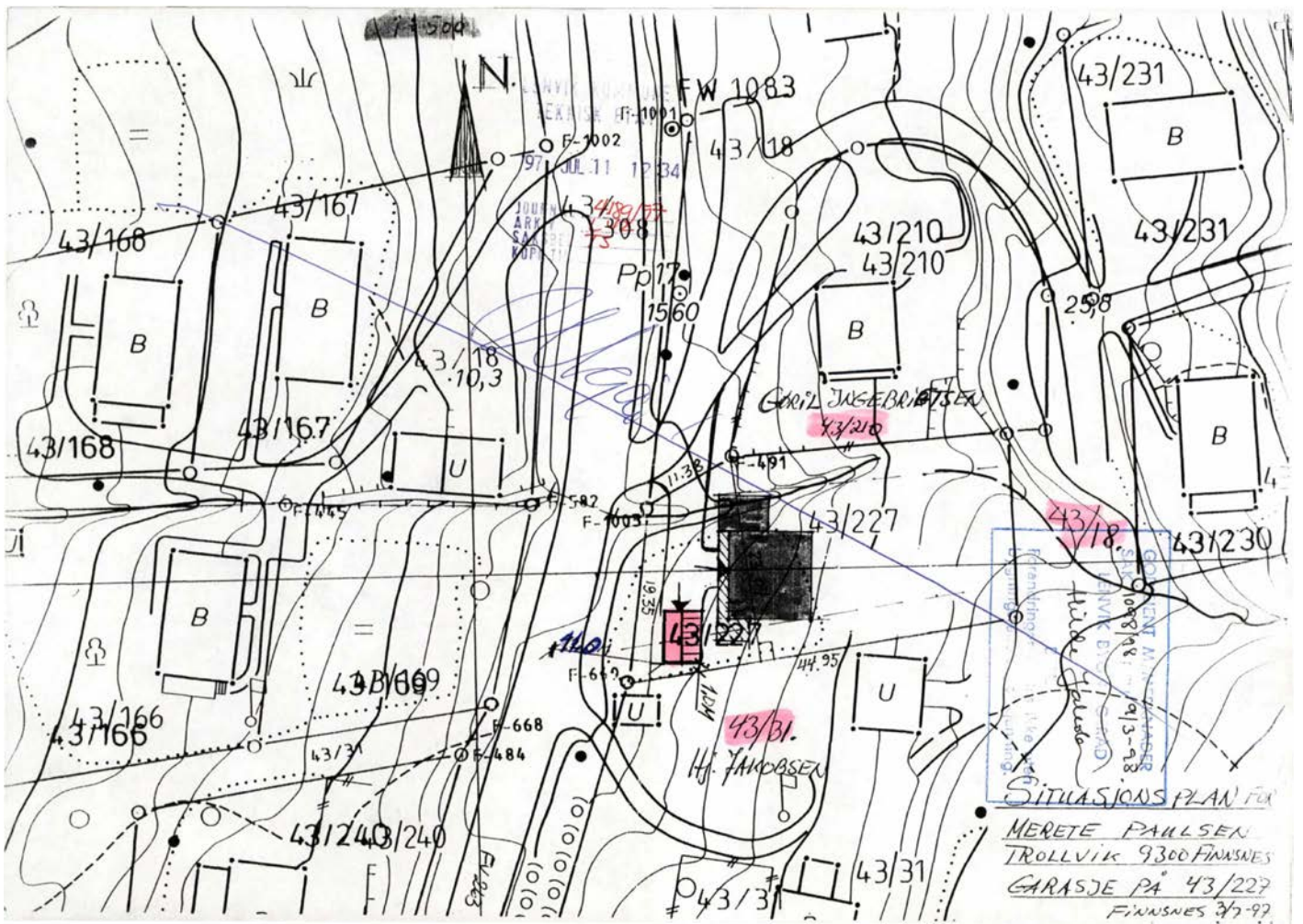


GODKJENT M/MERKNADER  
SAK 1065/98 DEN 9/7-98  
BEM.  
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.

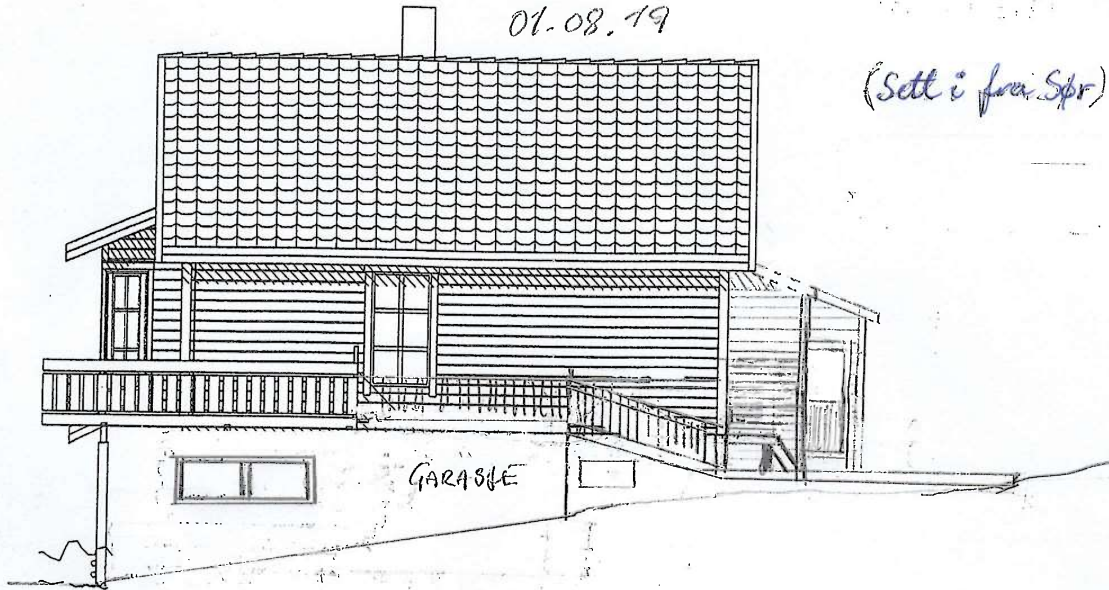
GODKJENT M/MERKNADER  
SAK 1065/98 DEN 9/7-98  
LENVIK BYGNINGSRÅD  
J. Pedersen  
BEM.  
Bygn.sjef/kommr.ing., underskrift/Underskrifta til bygn.sjef/kommr.ing.  
bygningsrådets godkjenning.

Den viste husplassering er godkjent kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.  
Den viste husplasseringa er godkjende kan reknast som godkjende av Bygningsrådet.

Sted - dato/Stad - dato    *Gård stellet*

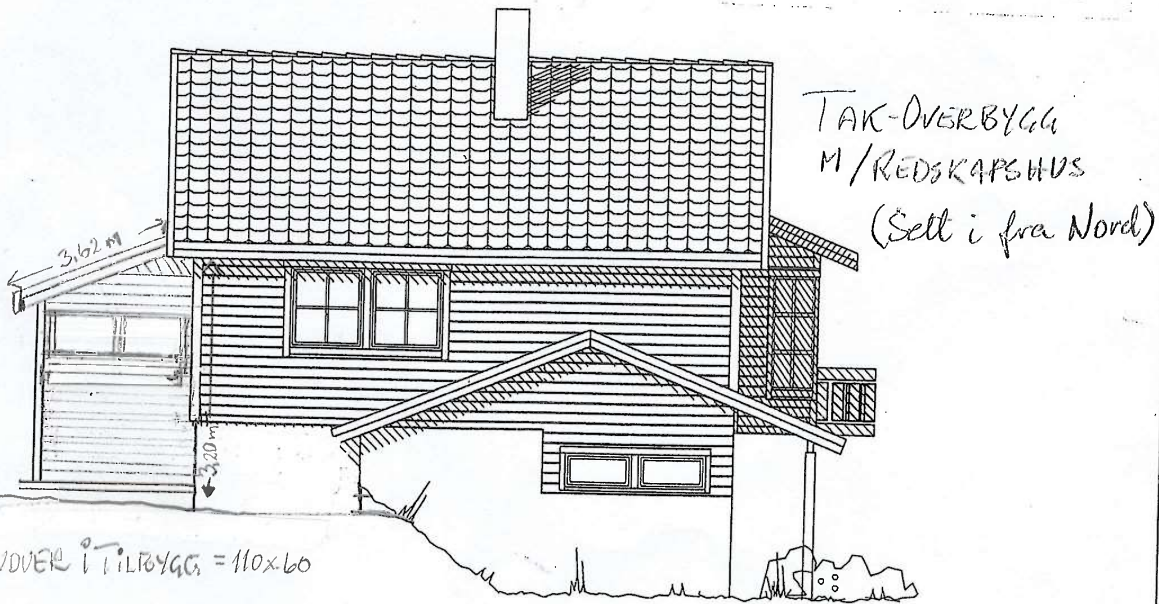


Tilbygg til G.nr. 43 Br.nr. 227 - TROLLVIK  
 Merete Paulsen / Inge H. Pedersen  
 MOBILF. 95041103  
 01.08.19



(Sett i fra Sør)

FASADE MOT SØR



TAK-OVERBYGG  
 M/REDSKAPSHUS  
 (Sett i fra Nord)

VINDUER I TILBYGG = 110x60

FASADE MOT NORD

TAK-OVERBYGG = L - 8,40 m - (5,22 m)  
 TAK. Br. = 3,62 m - (2,62 m)  
 BREDDE = 3,24 m  
 LENGDE = 3,50 m  
 HØYDE = 3,20 m fra plattning

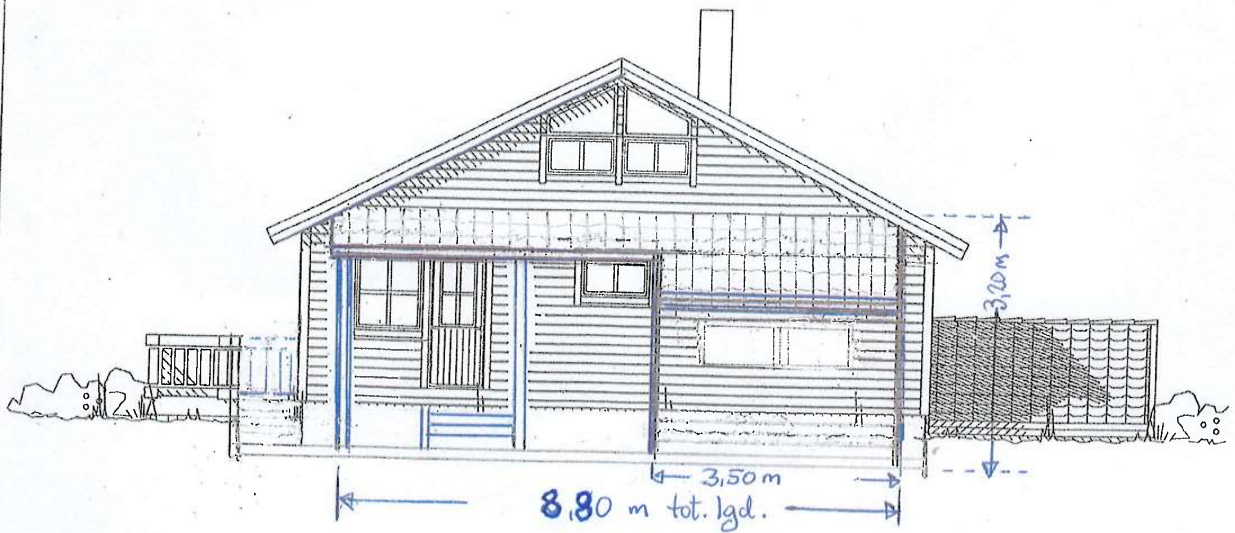
Bygget = 11,34 m<sup>3</sup>

Byggh. :	M. PAULSON OG I. PEDERSEN	BRA :	m <sup>2</sup>
Byggepl. :		BRA-K :	m <sup>2</sup>
Kommune :		BA :	m <sup>2</sup> Karr. :

'94 | Team



FASADE MOT WEST.

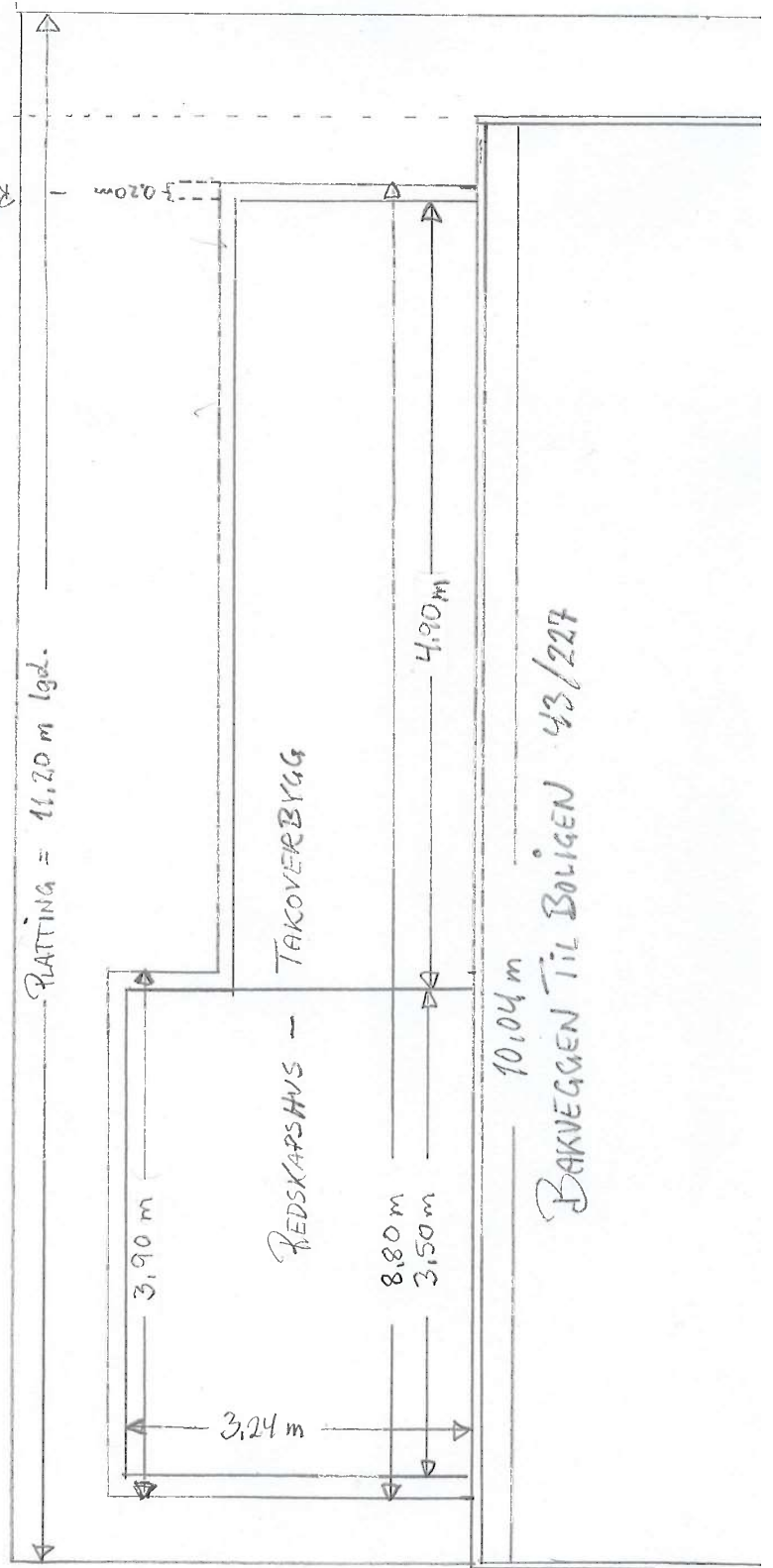


Tilbygget sett forfra

FASADE MOT ØST.

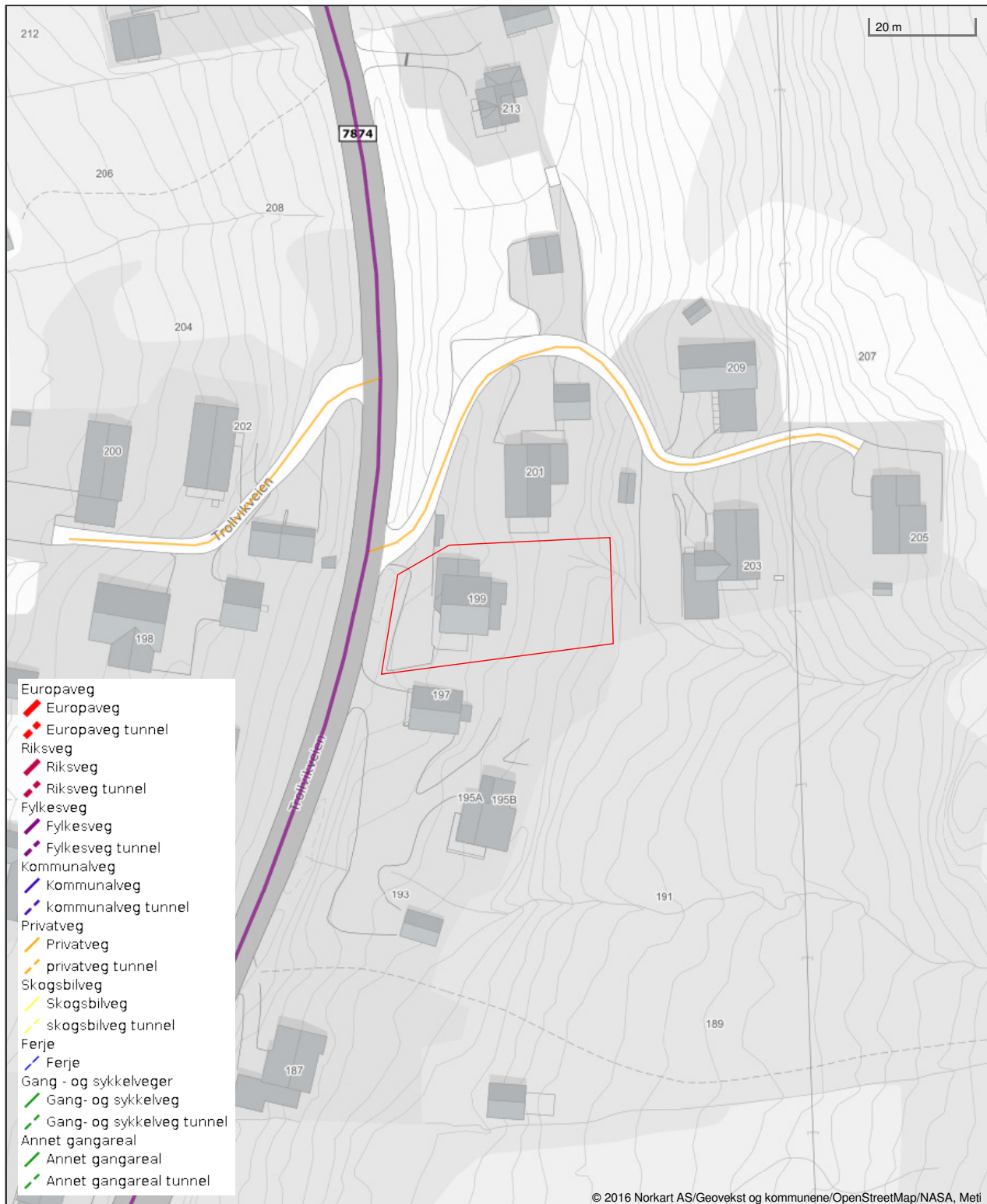
TROLLVIK 05.09.19.

TAKSPERRER = 3,162 m Lengste lgd.  
TOTAL HOYDE = 3,120 m Over platingen.  
20° fall på taket





# Vegstatuskart for eiendom 5530 - 43/227//



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.



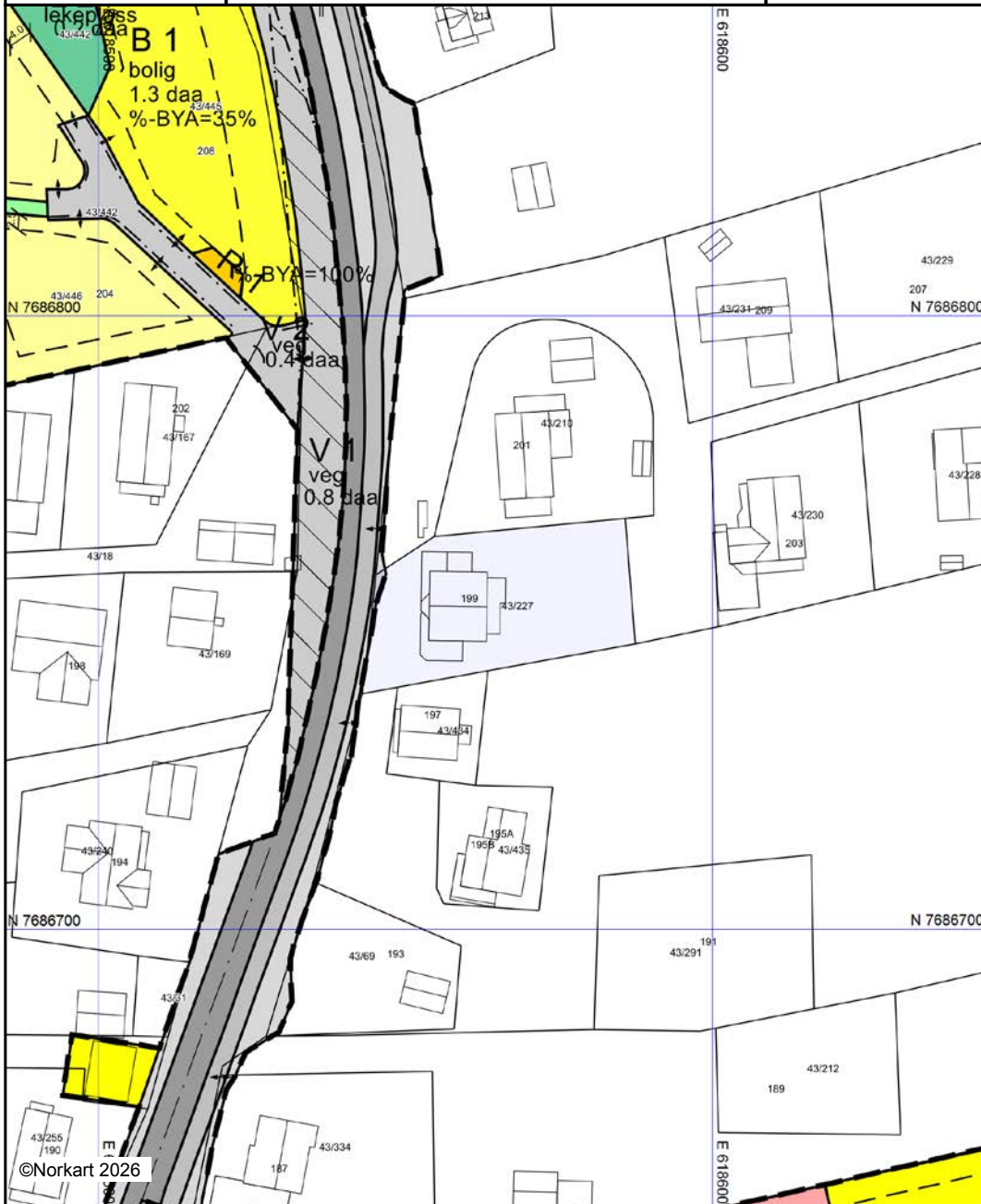
Senja kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 43/227  
Adresse: Trollvikveien 199  
Dato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33




©Norkart 2026

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


## Tegnforklaring


### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for boliger med tilhørende anlegg

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

 Kjøreveg

 Annen veggrunn


 Gang-/sykkelveg

 Gangveg


### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

 Område for anlegg og drift av kommunaltekn

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*


 Bebyggelse og anlegg

 Boligbebyggelse

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbyggs

 Lekeplass

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

 Veg

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*

 Turveg


### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*


 Sikringsone - Frisikt

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*


 Sikringsonegrense

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

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

<b>Kommunenr.</b>	5530	<b>Gårdsnr.</b>	43	<b>Bruksnr.</b>	227	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Trollvikveien 199, 9307 FINNSNES								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201601
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for de bynære områder
<b>Status</b>	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Id</b>	202103
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201601
-----------	--------

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	328
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs FV 263 - parsell fra Kleiva i Trollvik til RV 86 Gisundbrua på Finnsnes
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	26.04.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/982/Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/982/Reguleringsbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 9 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veigrunn

Eiendom	5530 43/227		
Utskriftsdato	02.03.2026	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

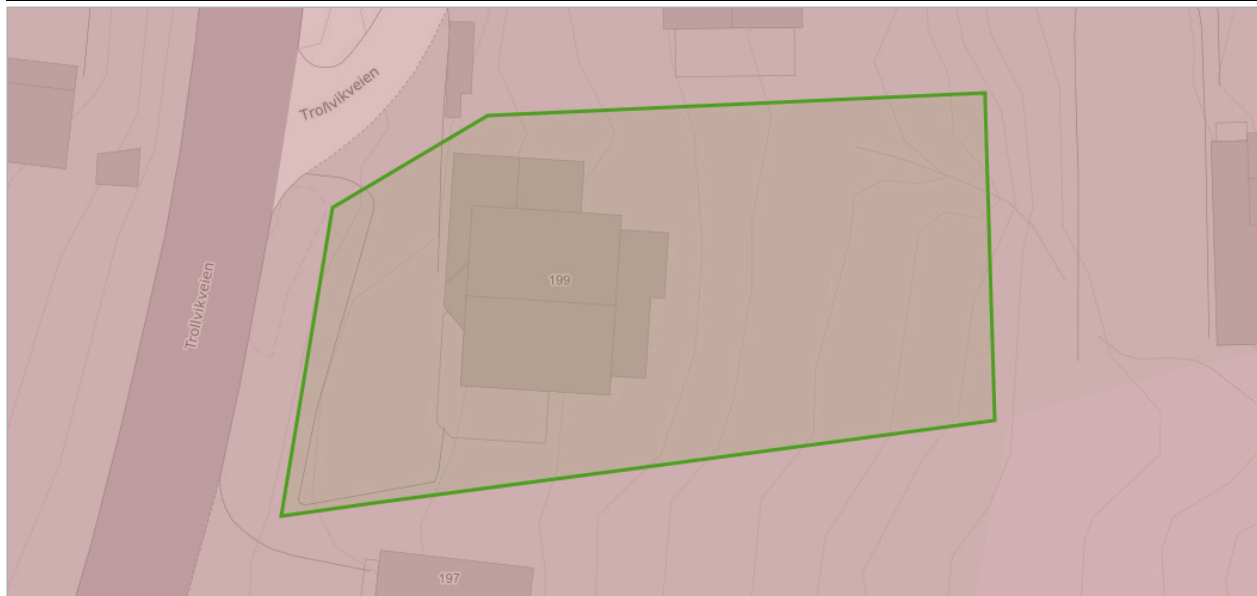
- ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	01.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

sv_nve_6_potensieltskredfareomraade
jord og flomskred aktsomhetsområder

## Faresonekart for skred i bratt terreng

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	01.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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 overstyrer 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 klart

### Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

### Analyseområde

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

### Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
5000

## Avtale

 TINGLYST  
 30 09 1998  
 SØKESKRIVEREN  
 I SEN  
 DAGBOKNR. 4091

inngått mellom eieren av eiendommen 43/227 og eieren av eiendommen 43/31 i Lenvik om bygging nærmere nabogrense enn det plan og bygningslovens § 70 ,pkt 2 bestemmer.

Avtalen om bygging nærmere grensen gjelder langs sørgrensen til eiendommen 43/227 og som har en total lengde på 44,95 meter.

Eieren av eiendommen 43/31 gir herved tillatelse til at det på eiendommen 43/227 oppføres garasje som tilbygg til bolig i en avstand av 2,0 meter fra grensen på den vestlig halvdelen av sørgrense til 43/227, og erklærer samtidig at så lenge angjeldende situasjon består vil det med henvisning til plan og bygningslovens § 70, pkt 2 ikke bli oppført bygning på eiendommen 43/31, slik at den kommer nærmere bygning enn 8,0 meter.

Som motytelse gir eieren av 43/227 eiendommen 43/31 rett til å oppføre bygning i avstand av 2,0 meter på den østlige halvdelen av eiendommen 43/227 s' sørgrense, og erklærer samtidig at så lenge angjeldende situasjon består, vil det med henvisning til plan og bygningslovens § 70, pkt 2, ikke bli oppført bygning på eiendommen 43/227 slik at den kommer nærmere bygning enn 8,0 meter.

Denne avtale er skrevet i to eksemplarer, hvor partene har hvert sitt.

Denne avtale tinglyses og tinglysings omkostningene bæres av eieren av 43/227.



Doknr: 4091 Tinglyst: 30.09.1998 Emb. 080  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Trollvik 9300 Finnsnes den 30/7-98.

*Merete Paulsen*  
.....  
Merete Paulsen.  
Eier av 43/227.

*Hjalmar Jakobsen*  
.....  
Hjalmar Jakobsen.  
Eier av 43/31.

Tilvitterlighet:

1) *Ange H. Pedersen*  
.....  
2) *Vigdis Danneberg*  
.....

Tilvitterlighet:

1) *Tau Terje Jakobsen*  
.....  
2) *Ange H. Pedersen*  
.....

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DOKUMENTAVGIFT ER BETALT MED KR. 100,-  
SENJA SORENSKRIVEREMBETE 15/9-80

# Skjøte <sup>1</sup>

## DAGBOKFØRT

15.SEP80 05844

SORENSKRIVEREN I  
SENJA

### EIENDOMMEN(E)

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
"FREDLY" 43 - 227	Lenvik

### OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
Laila Larsen Finnsnes	21 - 05 - 35 [REDACTED]
Birgit Paulsen Trollvik, Finnsnes	24 - 07 - 27 [REDACTED]

### TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag - mnd. - år - personnr
Merete Paulsen Trollvik, Finnsnes	01 - 11 - 60 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 500,- er oppgjort på avtalt måte.




Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

1. Tomta er forskott på arv.
2. Eiendommen "Fredly" har rett til vederlagsfritt å legge vann- og kloakkledning over hovedbruket.
3. Eiendommen "Fredly" har også rett til båtfeste, naustveg og rett til å oppføre naust på hovedbruket.
4. Eiendommen "Fredly" skal også ha adkomstveg over hovedbruket.
5. Hovedbruket, "Lieng" 43/18 er fritatt for gjerdeplikt rundt tomte.

Sjøtet vedtas.

Merete Paulsen  
*Merete Paulsen*



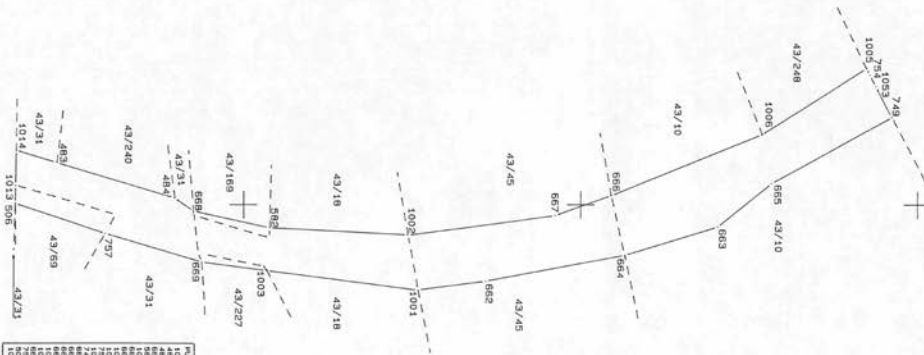
Kommune  <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Lenvik</div>		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 150px;"><b>MÅLEBREV</b></td> <td style="width: 20px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="font-size: small;">uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td>J.nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">10/91</td> </tr> <tr> <td>Målebrev nr.</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2440</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.</td> </tr> </table>		<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering med grensejustering	J.nr.	10/91		Målebrev nr.	2440		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		
<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	uten grensejustering med grensejustering													
J.nr.	10/91														
Målebrev nr.	2440														
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.															
<b>Målebrev over</b>															
Eiendom	Gnr. 43	Bnr. 308	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: small;">Dagbokstempel</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; color: blue; font-size: large;">31.03.92</td> </tr> <tr> <td style="font-size: small; color: blue;">REGISTRAT KORTNØKREVEREN I SERIA LØSBOKNR. 1687</td> </tr> </table>	Dagbokstempel	31.03.92	REGISTRAT KORTNØKREVEREN I SERIA LØSBOKNR. 1687									
Dagbokstempel															
31.03.92															
REGISTRAT KORTNØKREVEREN I SERIA LØSBOKNR. 1687															
	Bruksnavn/adresse														
Areal	4.352 m2														
<b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b>															
Dato for forretningen	27.09.90														
Rekvirent	Lenvik kommune v/tekn.sjef iht. delingslovens § 3-1, pkt.g.														
Bestyrer	Harald Bjørhusdal														
Forretning	<p>Kart- og delingsforretning over del av fylkesveg 263.</p> <p>Parsellen er fradelt fra gnr.43 bnr.10, 18, 31, 45, 69, 16.9 og 227.</p>														
<b>Underskrift</b>															
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift												
Finnsnes	26.02.91	 Torbjørn Johansen	 Harald Bjørhusdal												
<b>Tinglysing</b>															
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel													
															
Doknr: 1687 Tinglyst: 31.03.1992 Emb. 080 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM															
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>															

AREALOPPGAVE:

43/ 10:	1.503 m2
43/ 18:	844 m2
43/ 31:	707 m2
43/ 45:	1.039 m2
43/ 69:	171 m2
43/169:	52 m2
43/227 :	36 m2



Bnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART	
43	308			
Representasjonspunkt		Z	Jnr	
X	1255962	Y	44192	10/91
Koordinatsystem		Målestokk		Målestokk
AKSE 5		1:1000		2440
Kartblad		Areal		M <sup>2</sup>
EU262-1-24		4352		

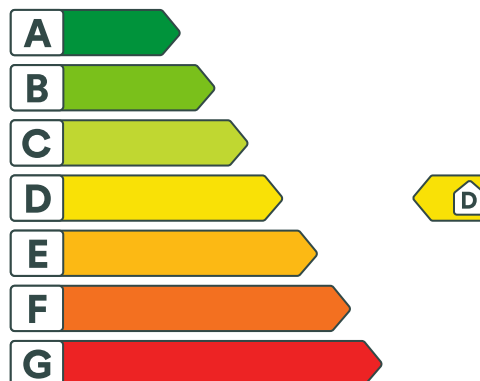


PLANTRINN	X-KOORD	Y-KOORD	STREK/FLAT	INNHOLD
1014	1255962	44192	1:1000	
1015	1255962	44192	1:1000	
1016	1255962	44192	1:1000	
1017	1255962	44192	1:1000	
1018	1255962	44192	1:1000	
1019	1255962	44192	1:1000	
1020	1255962	44192	1:1000	
1021	1255962	44192	1:1000	
1022	1255962	44192	1:1000	
1023	1255962	44192	1:1000	
1024	1255962	44192	1:1000	
1025	1255962	44192	1:1000	
1026	1255962	44192	1:1000	
1027	1255962	44192	1:1000	
1028	1255962	44192	1:1000	
1029	1255962	44192	1:1000	
1030	1255962	44192	1:1000	
1031	1255962	44192	1:1000	
1032	1255962	44192	1:1000	
1033	1255962	44192	1:1000	
1034	1255962	44192	1:1000	
1035	1255962	44192	1:1000	
1036	1255962	44192	1:1000	
1037	1255962	44192	1:1000	
1038	1255962	44192	1:1000	
1039	1255962	44192	1:1000	
1040	1255962	44192	1:1000	
1041	1255962	44192	1:1000	
1042	1255962	44192	1:1000	
1043	1255962	44192	1:1000	
1044	1255962	44192	1:1000	
1045	1255962	44192	1:1000	
1046	1255962	44192	1:1000	
1047	1255962	44192	1:1000	
1048	1255962	44192	1:1000	
1049	1255962	44192	1:1000	
1050	1255962	44192	1:1000	
1051	1255962	44192	1:1000	
1052	1255962	44192	1:1000	
1053	1255962	44192	1:1000	
1054	1255962	44192	1:1000	
1055	1255962	44192	1:1000	
1056	1255962	44192	1:1000	
1057	1255962	44192	1:1000	
1058	1255962	44192	1:1000	
1059	1255962	44192	1:1000	
1060	1255962	44192	1:1000	
1061	1255962	44192	1:1000	
1062	1255962	44192	1:1000	
1063	1255962	44192	1:1000	
1064	1255962	44192	1:1000	
1065	1255962	44192	1:1000	
1066	1255962	44192	1:1000	
1067	1255962	44192	1:1000	
1068	1255962	44192	1:1000	
1069	1255962	44192	1:1000	
1070	1255962	44192	1:1000	
1071	1255962	44192	1:1000	
1072	1255962	44192	1:1000	
1073	1255962	44192	1:1000	
1074	1255962	44192	1:1000	
1075	1255962	44192	1:1000	
1076	1255962	44192	1:1000	
1077	1255962	44192	1:1000	
1078	1255962	44192	1:1000	
1079	1255962	44192	1:1000	
1080	1255962	44192	1:1000	
1081	1255962	44192	1:1000	
1082	1255962	44192	1:1000	
1083	1255962	44192	1:1000	
1084	1255962	44192	1:1000	
1085	1255962	44192	1:1000	
1086	1255962	44192	1:1000	
1087	1255962	44192	1:1000	
1088	1255962	44192	1:1000	
1089	1255962	44192	1:1000	
1090	1255962	44192	1:1000	
1091	1255962	44192	1:1000	
1092	1255962	44192	1:1000	
1093	1255962	44192	1:1000	
1094	1255962	44192	1:1000	
1095	1255962	44192	1:1000	
1096	1255962	44192	1:1000	
1097	1255962	44192	1:1000	
1098	1255962	44192	1:1000	
1099	1255962	44192	1:1000	
1100	1255962	44192	1:1000	

LEVIN KORNANE



Adresse <b>Trollvikveien 199, 9307 FINNSNES</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290825</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>11569870</b>
Gårdsnummer <b>43</b>	Bruksnummer <b>227</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1995</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>213,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>183,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**201,18 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**270,81 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**49 559 kWh**

# Nabolagsprofil

Trollvikveien 199

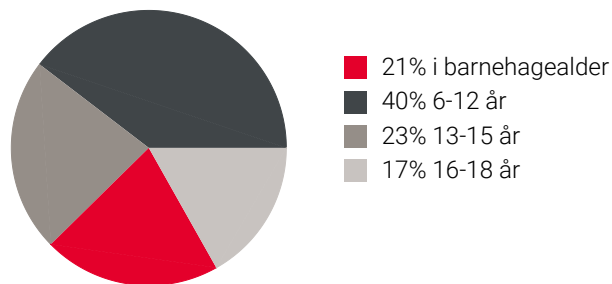
## Offentlig transport

🚏 Henriklia Linje 305	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Bardufoss lufthavn	49 min 🚗

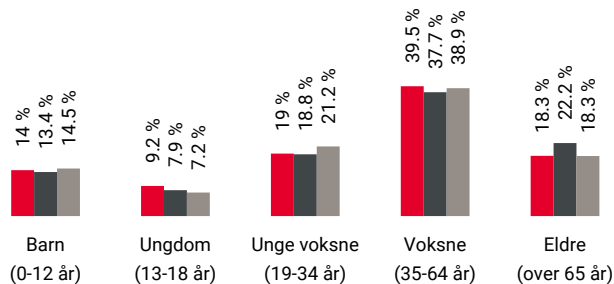
## Skoler

Trollvik skole (1-7 kl.) 74 elever, 7 klasser	3 min 🚶 2.8 km
Silsand barneskole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	6 min 🚶 4.7 km
Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	10 min 🚶 5.6 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	8 min 🚶 4.9 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 25 klasser	10 min 🚶 5.5 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	9 min 🚶 5.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	14 min 🚶 9.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



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

## Barnehager

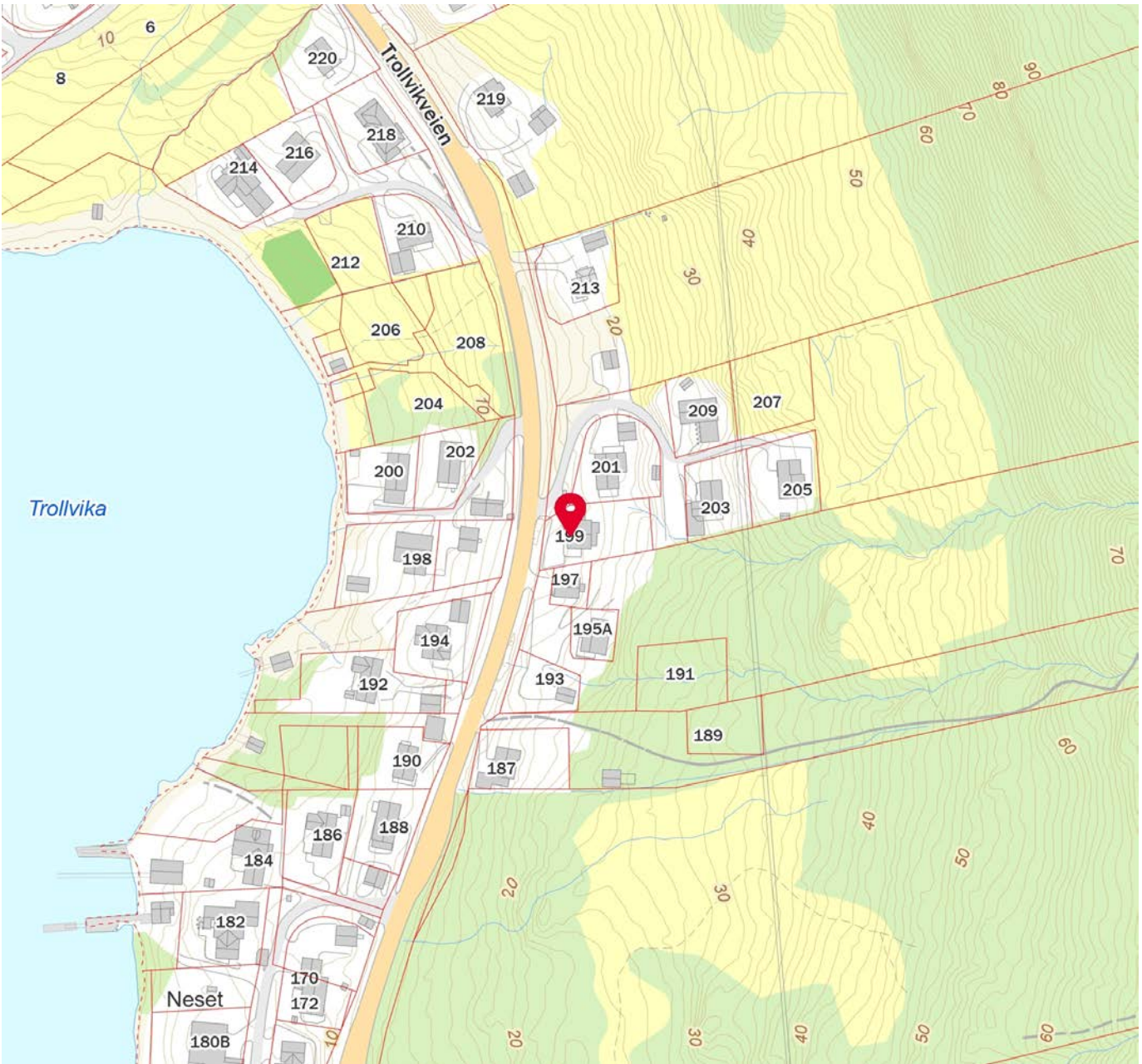
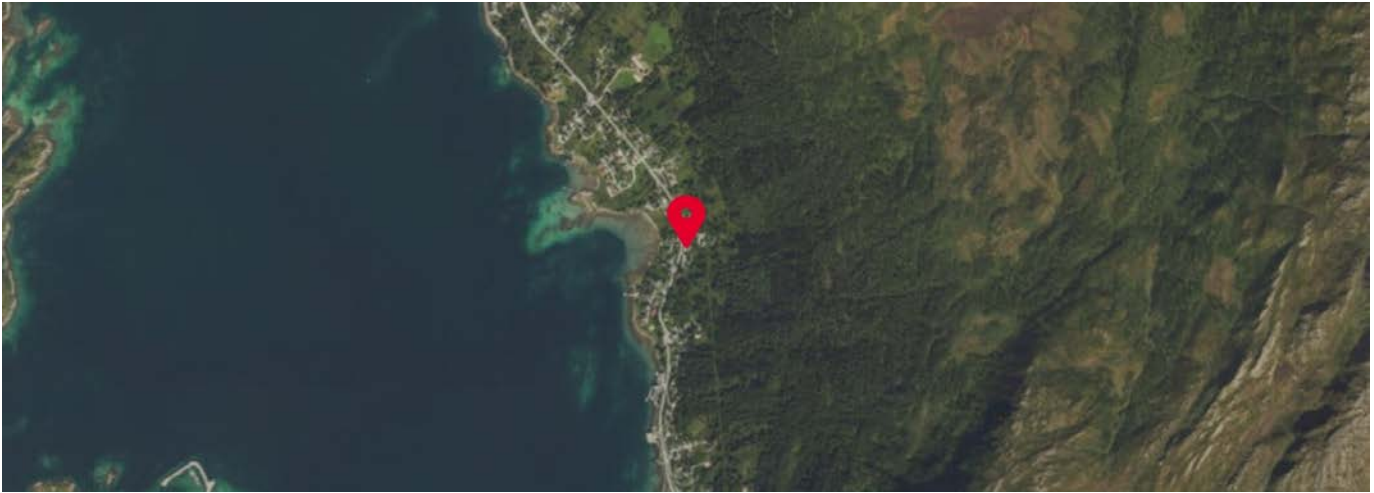
Trollvik barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 🚶 2.8 km
Berglia barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 🚶 3.7 km
Silsand barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 🚶 4.8 km

## Dagligvare

Eurospar Finnsnes	4 min 🚶
Coop Extra Silsand Post i butikk	6 min 🚶 4.9 km

## Sport

⚽ Trollvik skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 2.7 km
⚽ Trollvik grusbane Fotball	5 min 🚶 4.1 km
🏊 Family Sports Club Finnsnes	4 min 🚶
🏋️ CrossFit Finnsnes	4 min 🚶



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Trollvikveien 199  
9307 FINNSNES

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre