

Velkommen til

Kvaløyvågvegen 836, 9103 Kvaløya

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvaløyvågvegen 836
9103 Kvaløya

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	127 490,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 627 490,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	203 / 194 m²
Soverom	1

Energimerke E

Eiendomsmegler1 Strandtorget presenterer Kvaløyvågvegen 836 - en velholdt og innholdsrik enebolig i flotte omgivelser på Trondjord! Boligen kan by på en særdeles stor stue, romslig kjøkken, to bad, vaskerom, to kjellerstuer og flere disponible rom som nå i hovedsak brukes til oppbevaring. Badet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2020 med en lekker innredning og tidsriktige fargevalg. Her er det god plass til hele familien.Eiendommen ligger i landlige omgivelser med nærhet til naturen, dette innbyr til fine turer hele året. Det er gode sol og lysforhold og utsikt over Kvalsundet og Ringvassøya.

Boligen ligger på flott eiertomt som er pent opparbeidet med plen, trær, busker, bærbusker, div. blomsterbed, belegningsstein og støttemur av naturstein. God plass til parkering i den doble garasjen og på egen tomt. I tillegg har garasjen et loft for ekstra oppbevaringsplass.

Ved Trondjord er det barnehage og Trondjord barne- og ungdomsskole, avstand til skole og barnehage er ca. 400 meter. Det er også et lite treningssenter rett ved siden av skolen. Nærmeste matbutikk og bensinstasjon er i Kvaløyvågen ca. 6 km. Avstand til Tromsø sentrum er ca. 31 km. Eiendommen har adkomst via stikkvei fra offentlig vei.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kvaløyvågvegen 836, 9103 Kvaløya

Registerbetegnelse
Gnr. 78, Bnr. 26 og Gnr. 78, Bnr. 2, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	127 490,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 627 490,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 627 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
2,5% dokumentavgift kr 112 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 127 490,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 792,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 194 m²
BRA - e: 64 m²
BRA totalt: 203 m²
TBA: 51 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje eller oppstillingsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 324 m² på eiet tomt.
Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og steinlagt/støpt gårdsplass.

I følge grunnkart fra kommune er deler av garasjen og oppstillingsplass utenfor eiendomsgrensen til eiendommen. Se vedlagt grunnkart i salgsoppgaven. Det foreligger ingen skriftlig avtale om forholdet. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette.

Byggeår
1980 ifølge kommunen for huset. Garasjen har ukjent byggeår men er registrert tatt i bruk 18.03.2005 i følge matrikkelrapporten fra kommunen.

Innhold
Hovedetasje
BRA-i 100 m²: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, soverom
BRA-e 9 m²: Vedbod

Sokkeletasje
BRA-i 94 m²: Soverom, boder, kjellerstue, vaskerom, bad

Garasje
BRA-i 64 m²: Loft og første etasje

I tillegg kommer terrasse- og balkongareal (TBA) på 51 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

Hovedetasje:
- Ett soverom er omgjort til ekstra stue, hvor en del av veggen er fjernet
- Dør kjøkken/vindfang er fjernet.

Sokkeletasje:
- Wc er omgjort til vaskerom.
- Vaskerom er omgjort til WC

- Bod etablert i deler av vaskerom som nå er gjort om til WC
- Hobby/redskapsrom er slått sammen og blitt til kjellerstue.
- Disponibeltrom er blitt til kjellerstue.
- Diverse er omgjort til tre boder.
- Matbod er omgjort til soverom.

Utvendig:
- Det er bygd en vedbod ved inngangsparti.
- Garasje er ikke bygd fast i huset.

Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Wc er omgjort til vaskerom, vaskerom er omgjort til WC, bod etablert i deler av vaskerom som nå er gjort om til WC, hobby/redskapsrom er slått sammen og blitt til kjellerstue, disponibeltrom er blitt til kjellerstue, diverse er omgjort til tre boder, matbod er omgjort til soverom. Dette er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet målbart selv om de ikke er søkt om bruksendring.

Standard
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask uten at det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Bad hovedetasje:
Vegger er flislagt. Det er himlingspanel i himlingen. Gulvet har fliser og termostatstyrte elektriske varmekabler. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger, gulvmontert toalett og speilskap med lys. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad, sokkeletasje:
Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater. Gulv er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger og gulvmontert toalett.Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte. Tilluft via luftespalte over dørbladet.

Vaskerom sokkeletasje:
Gulv er tekket med vinylbelegg. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Vegger er tekket med malte plater. Himling er tekket med malte himlingsplater. Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Vaskerommet har benkeplate med utslagsvask og to-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med parkett, laminat, fliser, belegg og teppegulv. Vegger er tekket med malt/umalt trepanel, strie, tapet og betong. Himlinger er tekket med malt/umalt trepanel og malte himlingsplater.

Vannledninger:
Vannledninger av plast (rør-i-rør) til bad i hovedetasje og kobberrør. Stoppekraner plassert i rørskap på boden i sokkeletasje. Hovedstoppekran er plassert på bod i sokkeletasjen. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut på kaldloftet via vakumventil (Durgo), stakepunkt plassert i bod i sokkeletasjen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2017 plassert på vaskerom i sokkeletasjen

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler i vindfang.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

Garasje:
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte
oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert rust i nedkant av takplatene over vedbod. Det mangler raftkassebord på ene siden av vedboden.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler bue på pipebeslaget.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er registrert malingsavflassing på enkelte vinduer samt rester etter monteringskum på noen vinduer. Beslag under vindu har malingsavflassing. Ett vindu på soverom i sokkeletasjen har fuktmerker i vindu og foring.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Det er registrert bom under fliser i gang i sokkeletasjen, samt enkelte løse fuger og nivåforskjell mellom fliser. Det er registrert sprekk i flis i vindfang i hovedetasjen. Det mangler gulvlist i gang i sokkeletasjen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det mangler utforing og karmlister på boddør innfor bad i sokkeletasjen. Det er katteluke i dør til kjellerstue
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom): Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Overflater vegger og himling for bad sokkeletasje: Det er registrert glipper i plateskjøter. Himlingsplate har misfarging i en plate.
- Sluk, membran og tettesjikt for bad sokkeletasje: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtromsplater under servanten. Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivaretatt.
- Sanitærutstyr og innredning for bad sokkeletasje: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er registrert riss i bunnen av servanten.
- Overflater og innredning for kjøkken: Det er registrert fuktsvell i benkeplate, skapdører og bunnplate i innredningen. Det mangler sokkellister. Det er registrert malingsavflassing under ett overskap.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det er registrert rust på veggfester og overflate på utedel.
- Elektrisk anlegg: Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

TG3 – Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert at det mangler rekkverk på begge trappene.

TG3 – Innvendig:
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler tilluft til vaskerommet. Det er registrert

rust på skruer i klemring. Det er registrert malingsavflassing på veggplater, og platene er ikke egnet på våtrom. Gulvbelegg har glipper i skjøter.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1.Pkt: Baderommet 2. etasje:
- Flislegging, avrettning av gulv, membran smøring i sammeheng med total renovering av bad i 2020.Faglært arbeid utført av Mur og Flis Tromsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.
- Ny elektrik og varmekabel, installasjon av termostat, montering av vifter og belysning i sammeheng med total renovering av bad i 2020. Faglært arbeid utført av EL Installasjon Tromsø AS, ferdigstilt i 2020.
- Rør i rør vannledninger og stengeventiler, ny sluk og avløpsrør, montering av toalet og blandebatterier, instalasjon av vannskapet i sammeheng med
total renovering av bad i 2020. Faglært arbeid utført av HT Rør Tromsø, ferdigstilt i 2020.
- Påisolering 5 cm innvendig på yttervegene, sponplatter og undergrunndsarbeid på gulv og på veggene, montering av nytt vindu, ny himmling og
montering av nye baderomsmøbler fra Bademiljø Langnes. Arbeid utført av ufaglært håndverker, ferdigstilt i 2020.

2.pkt: Baderommet 2. etasje:
-Flislegging, avrettning av gulv, membran smøring i sammeheng med total renovering av bad i 2020. Faglært arbeid utført av Mur og Flis Tromsø, ferdigstilt i 2020.
- Ny hovedkran og tilkoblinger i kjelleren. Ny varmtvannstank 200 liter.Faglært arbeid utført av HT Rør Tromsø, ferdigstilt i 2015.

3.pkt: Tak: takfeste spiker kontrollert og ny justert. Undertak kontrollert og reparert. Arbeid utført av ufaglært håndverker, ferdigstilt i 2022.
Tilbygg, påbygg, utvidelse av terrassen: Ny terassegulv med drenering og isolasjon på vestsiden av huset. Satt inn ytterdør og trappa på nordsiden av vedboden. Arbeid utført av ufaglært håndverker, ferdigstilt i 2016.
Ny SCAN peisovn montert. Faglært arbeid utført av Ildsted Tromsø, ferdigstilt i 2018.Nye beleggstein og kantstein under altanen. Arbeid utført av Løvli maskin ANS og ufaglært håndverker, ferdigstilt i 2021.
Sokkeletasjen og garasjen fikk nye dører og nye støpte terskler med isolering mot huset. Ny tripleglass vinduer på badet, kjøkken og soverom. Arbeid utført av ufaglært håndverker, ferdigstilt i 2020.
Avrettning av gulv på sokkeletasjen på begge rom på sør siden. Lagt inn nytt vinylgulv med dampsperre under. Begge rom fikk ny maling deretter. Arbeid utført av Mur og Flis Tromsø og ufaglært
håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.
Mellomveggen mellom to soverom på øst siden ble fjernet. Dampsperre og estrikken ble skøytet. Avrettning av gulv med avrettningsmasse. Ny vegg til vegg teppet på det nye rommet samt nytt listverk på tak og gulv og ny kledning/tapet på veggene. Rommet fikk nye dobbelt glass vinduer. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.
Søylesko foran entreen har forskyvet og senket seg. Tre av fire søyler måtte kappes og skøytes for å få terassen foran entreen i vater. Terassen står nå løs på betongsøylene men står helt stabil
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.
Nye søylefeste 1m dypt med frostsikkring på altanen. Faglært arbeid utført av Løvli maskin ANS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

4.pkt: Fjernet gamle betongplater på vestsiden av huset. Gravet bort en del av bakken og lagt ny natursteinmur og naturstein trapp. Ny dreneringsslange foran hele muren. Fyllt opp tomten med singel. Lagt en gang med kantstein eg beleggstein fram til entreen (2018). Ny takrenne på uteplassen med tilkobling til ny dreneringsslange på nordsiden som går i grøften langs nord. Fallrør på nor-øst siden er frakoblet hus dreneringen og fikk eget avløp bort fra huset inn til hagen. Fallrør på sør-vest siden ble frakoblet hus dreneringen og ble tilkoblet den nye slangen på vest siden. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.
Gravd opp tomten og frakoblet hoveddreneringen fra vannrør som var tilkoblet avløpsrør fra septiktank. Ny dreneringsslange med ekstra skyllepunkt i hagen forbi garasjen inn til grøften på sør.Utskifting eller rensing av fire skyllepunktslanger på hushjørnene rund huset. Dreneringen høytrykkskylles hvert år. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.
Gravd opp på vest og sørsiden av garasjen helt ned til fundamentet. Garasjen fikk ny slemming, isolering og dreneringspapp samt ny drensslange som trekkes langs garasjen på sør og vest og under altanen med ekstra skyllepunkt. Fallrør fra takrennen fikk ny ekstra avløpsrør som ligger parallelt til drensrøret. Avløpsrør ble forlenget til huset slik at takrennen på huset i etterkant kan kobles til sørøstsiden med fall mot sør, gropen ble fylt med grus og skråningen leder
bort fra garasjen. Arbeid utført av Løvli maskin ANS og ufaglært
håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.
Dreneringen rundt huset ble ikke skiftet men skyllepunktene ble fornyet eller renset. Gravd opp tomten og frakoblet hoveddreneringen fra vannrør som var tilkoblet avløpsrør fra septiktank. Ny dreneringsslange med ekstra skyllepunkt i hagen forbi garasjen inn
til grøften på sør. Utskifting eller rensing av fire skyllepunktslanger på husghjørnene rund huset. Dreneringen høytrykkskylles hvert år.

5.pkt: Sikkringsskapet fikk nye FI automatsikkringer for hele huset. Ny kurs og nye stikkekontakter og dimmere på soverom/kjellerstue på øst siden. Ny kurs til tørketrommel på vaskekjøkken. Ny kurs til garasjen sikkret med 16 A. Faglært arbeid utført av EL Installasjon Tromsø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

6.pkt: Elektrikeren har kontrollert hele elektrisk anlegget etter oppgraderingen av sikkringsskapet. Faglært arbeid utført av EL Installasjon Tromsø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

8.pkt: Avløpsrør fra kjøkken og vaskekjøkken ble koblet til hovedavløpsrør fra baderommene slik at alt grovtvann går inn i septiktanken. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

9.pkt: Lettveggen mellom to soverom ble fjernet. En dør ble fjernet. Dette ble beskrevet ovenfor. Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

36.pkt: Skjøting av taket på vestsiden er dårlig løst og det kan dråpe ned vann inn i vedboden. Utettheten slyldes antakeligvis for lite overlapping av takplatene. Som nevnt før er søyleskoene ved entreen kappet og skjøtet. Entreen står stabil uten bevegelse. På påbygget på vestsiden står veggen med vinduer skjev. Fundamentet har fått sprekk. Det er et gammelt sprekk i grunnmuren av garasjen på vestsiden. Den ble utbedret på yttersiden da garasjen fikk ny drenering. Garasjen
står stabil og det var ingen bevegelse på veggen siden vi har overtatt huset/garasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater fra byggeår. Besiktet fra bakkenivå. Undertak av armert plastfolie. Tak over vedbod/inngangsparti er av stålplater og gjennomsiktige plastplater.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 2014, 2020 og byggeår.

Dører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør fra byggeår.
Inngangsdør sokkeletasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Dør til vedbod: Enkel malt tredør med glass.
Dør vedbod 2: Malt isolert terrassedør med 2-lags isolerglassfelt

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 24 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Garasje:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av lettklinkerblokker og noe bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Boligen ligger fint til i Kvaløyvågen på naturskjønne Kvaløya. Her ligger naturopplevelsene rett utenfor ytterdøra. Trondjord skole ligger på andre side av vegen og det er ca 30 minutters kjøring til Sandesundbrua.

Adkomst
Fra Sandesundbrua ta til høyre i rundkjøringen på Kvaløya mot Hansnes langs fylkesvei 863. Rett før Kvalsundtunnelen ta av til høyre mot Kvaløyvågen langs Fylkesvei 65. Boligen ligger på venstre side av fylkesveien i krysset mot Trondjord skole.

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

En kurs på hobbyrom/musikkrom blir fjernet i forkant av overtakelse. Kursen kan ses på kortveggen i rommet mot sør. Den er koblet i tre stikkontakter, en enkel og en dobbel, og ledningen er svart. Dette og kursen vil bli fjernet. Kursen er laget til Hi-Fi anlegget og vil bli fjernet av elektriker.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger en brukstillatelse datert 14.05.1980 for boligen, men ikke ferdigattest.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking.

Garasjen er oppført uten byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om omsøking, pålegg og ileggelse av overtredelsesgebyr mv. I verste fall kan garasjen måtte rives. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe av merket Foma i stuen og annen elektrisitet. Vedfyring i stue.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eiendommen har fått energikarakter E med oppvarmingskarakter gul. Se vedlagt energiattest.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert, men er avsatt til boligbebyggelse og LNFR i kommuneplanens arealdel

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Oppdragsansvarlig har bestilt Kommunens Arealdel 2019 - 2026 B Planbestemmelser som kan gis interessenter ved forespørsel.

Vei, vann og avløp
Privat septiktank hvor tømming er inkludert i de kommunale avgiftene. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 163 464,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 421 161,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Volker Franz Alfred Hofmann og Sonja Böhm

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 4458
Dato: 06.07.1979
Registrering av grunn

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3934
Dato: 29.06.1982
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5151
Dato: 10.08.1979

Bestemmelse om brendsel
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-12-2024 av Johan Larsen i MOTAKST AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 28.10.2024
Selgers egenerklæring, datert 03.12.2024
Energiattest
Bygningstegninger, datert 22-03.79
Brukstillatelse, datert 14.05.80
Matrikkelrapport, datert 15.10.2024
Grunnkart, datert 15.10.2024
Kommuneplan, datert 15.10.2024
Reguleringsplan, datert 15.10.2024
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
Epost: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

Ansvarlig megler
Kristine Henriksen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 936 35 542
E-post: kristine.henriksen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø














Miele
Miele
BOSCH























Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
TROMSØ kommune
gnr. 78, bnr. 26

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 01.11.2024 **Rapportdato:** 04.12.2024 **Oppdragsnr.:** 20914-3155 **Referansenummer:** YZ2276

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Høgås **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Medansvarlig

Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
Johan@motakst.no
916 76 309

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	267 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 05.03.1979.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Det er bygd en vedbod ved inngangsparti.
- Ett soverom er omgjort til ekstra stue.
- Dør kjøkken/vindfang er fjernet.

Sokkeletasje:
- Wc er omgjort til vaskerom.
- Hobby/redskapsrom er slått sammen og blitt til kjellerstue.
- Disponibeltrom er blitt til kjellerstue.
- Diverse er omgjort til tre boder.
- Matbod er omgjort til soverom.
- Garasje er ikke bygd fast i huset.

Det er ikke søkt om bruksendring av rom i sokkeletasje.

Garasje

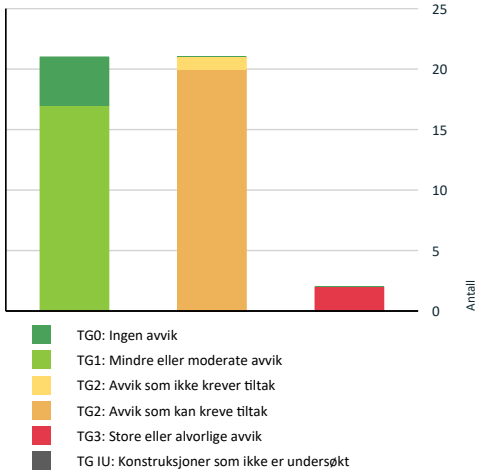
• Det foreligger ikke tegninger

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

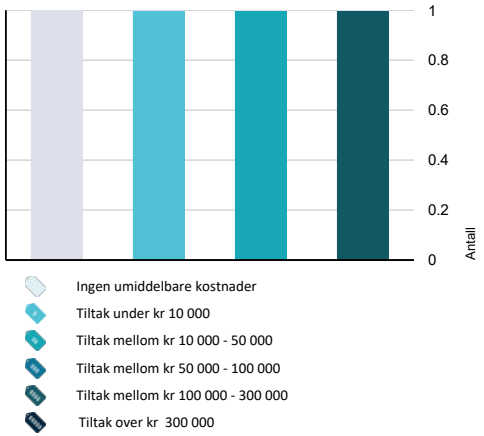
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 05.03.1979 og registrert tatt i bruk 14.05.1980.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2020	Renovering	Bad hovedetasje totalrenovert. Yttervegger etterisolert med 5cm.
2014	Oppgradering	Drenering skiftet, se egenerklæring for detaljer.
2015	Oppgradering	Hovedstoppekran og varmtvannstank skiftet
2020	Vedlikehold	Enkelte vinduer er byttet.
2020	Oppgradering	Ekstra isolering på deler av kaldloftet.
2021	Oppgradering	Belegningsstein ved inngang til sokkeletasjen og ved trapp til hovedetasjen.
2021	Vedlikehold	Utvendig maling.
2018	Oppgradering	Ny vedovn montert i stue.
2016	Oppgradering	Nye automatsikringer, nye kurser, stikkontakter og dimmere.

UTVENDIG

TG 2 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte aluminiumsplater fra byggeår. Besiktet fra bakkenivå.
Undertak av armert plastfolie. Tak over vedbod/inngangsparti er av stålplater og gjennomsiktige plastplater.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand. Det må gjøres ytterligere undersøkelser når taket er snøfritt. Det kan ikke utelukkes feil og/eller mangler på tekkingen som er snødekt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert rust i nedkant av takplatene over vedbod.
Det mangler raftkassebord på ene siden av vedboden.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør påregnes vedlikehold av takplatene.
Raftkassebord bør monteres.







Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av stål. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler bue på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres bue på pipen for å hindre at det regner rett ned i røykrøret.

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Mindre avvik: Det er registrert malingsavflassing på ett panelbord ved balkongdør fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av armert plastfolie.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon på deler av loftskillet og 15 cm på andre deler av loftskillet.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i hovedetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 2014, 2020 og byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det er registrert malingsavflassing på enkelte vinduer samt rester etter monteringskum på noen vinduer.
Beslag under vindu har malingsavflassing.
Ett vindu på soverom i sokkeletasjen har fuktmerker i vindu og foring.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold og justeres.









TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør fra byggeår.
Inngangsdør sokkeletasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Dør til vedbod: Enkel malt tredør med glass.
Dør vedbod 2: Malt isolert terrassedør med 2-lags isolerglassfelt.

Mindre avvik: Det er registrert at det mangler dørskilt/lås på terrassedør fra vedbod.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 24 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Platt ved hovedinngang av tre på ca. 13,5 m2.

Platt langs mur på ca. 8,3 m2.

Platt ved forhøyning var snødekt og ble ikke målt opp eller besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Store deler av terrassene er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.
Deler av terrassedekket på balkong er værslitt og har malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når det er snøfritt.
Det bør påregnes vedlikehold av terrassedekket på balkongen.

Tilstandsrapport



Kontroll av rekkverkshøyde.



Platt ved forhøyning.





TG 3 Utvendige trapper

Trapp av tre til repos på ca. 5,1 m2. Malt stående rekkverk og gelender på repos. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Trapp av tre til vedbod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert at det mangler rekkverk på begge trappene.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til hovedinngang.



Trapp til vedbod.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med parkett, laminat, fliser, belegg og teppegulv.
Vegger er tekket med malt/umalt trepanel, strie, tapet og betong.
Himlinger er tekket med malt/umalt trepanel og malte himlingsplater.

Gulvvarme.
Hovedetasje: Bad.
Sokkeletasje: Vindfang, vaskerom, bad og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom under fliser i gang i sokkeletasjen, samt enkelte løse fuger og nivåforskjell mellom fliser.
Det er registrert sprekk i flis i vindfang i hovedetasjen.
Det mangler gulvlist i gang i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres.

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (kjellerstue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 2 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 3 mm.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Temakart - radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av lettklinkerelementer som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Sotluke montert i kjellerstue.
Siste tilsyn og feiing er utført i 2018, ingen anmerkninger.
Vedovn ble montert i 2019.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble utført mot terreng fra (gang).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

TG1 settes da det ikke ble avdekket noen skader i konstruksjonen.



Fuktmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til hovedetasjen.
Inntrinn er tekket med teppefliser.
Høyde på rekkverk: Ca. 94 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 9 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 11 cm.
Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 97 cm.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).




Kontroll av rekkverkshøyde.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte og slette dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Mindre avvik: Det mangler dørpropper på en dør og låsskilt på en dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler utforing og karmlister på boddør innfor bad i sokkeletasjen.
Det er katteluke i dør til kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utforing og karmlister bør monteres.
Dør med katteluke blir byttet før salg ifølge eier.





Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vegger er tekket med malte plater.
Himling er tekket med malte himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet har benkeplate med utslagsvask og to-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

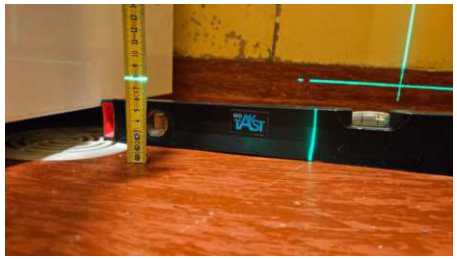
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det mangler tilluft til vaskerommet.
- Det er registrert rust på skruer i klemring.
- Det er registrert malingsavflassing på veggplater, og platene er ikke egnet på våtrom.
- Gulvbelegg har glipper i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normalt bruk iht. dagens krav.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000




Kontroll av fall mot sluk.




Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

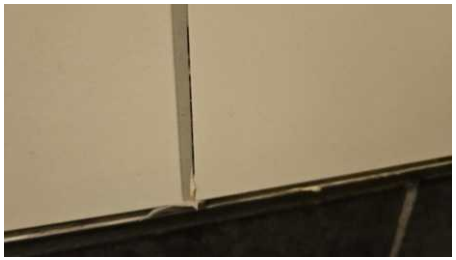
Vegger har våtromsplater.
Himling har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glipper i plateskjøter.
Himlingsplate har misfarging i en plate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av avvikene.

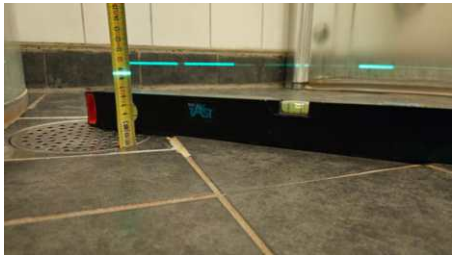




SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er flislagt og har termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtromsplater under servanten.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivaretatt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Generelt bør man unngå rørgjennomføringer i gulvet, men kan man ikke unngå det må membranen trekkes opp på avløpsrøret i en høyde minst 25 mm over tenkt vannspeil. Avstanden bør være minst 40 mm fra vegg. Dette for å sikre at membranarbeidene kan utføres på en sikker og god måte.

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.





SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert riss i bunnen av servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes bytte av servanten.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte over dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte over døren.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Det foreligger dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet med bilder. I tillegg er det dokumentert med faktura fra rørlegger og flislegger, samt samsvarserklæringer fra elektriker.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er flislagt.
Det er himlingspanel i himlingen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har fliser og termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger, gulvmontert toalett og speilskap med lys.



Kontroll av røropplegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.



Funksjonstest av avtrekk.

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Fuktmåling.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap og fliser på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i benkeplate, skapdører og bunnplate i innredningen.
Det mangler sokkellister.
Det er registrert malingsavflassing under ett overskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av avvikene.



Kontroll av røropplegg.







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) til bad i hovedetasje og kobberrør.
Stoppekraner plassert i rørskap på boden i sokkeletasje.
Hovedstoppekran er plassert på bod i sokkeletasjen.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Kontroll av vannskap.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut på kaldloftet via vakumventil (Durgo), stakepunkt plassert i bod i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Hver bygning skal ha minst én lufteledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.



Vakumventil på kaldloftet.



Stakepunkt i bod.

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

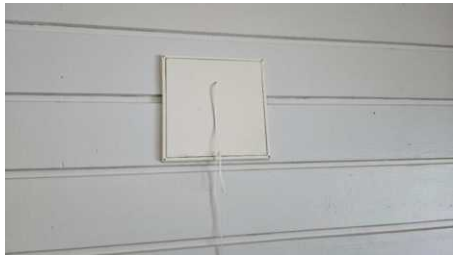
Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.





TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Foma i stuen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er registrert rust på veggfester og overflate på utedel.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utskiftning av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2017 plassert på vaskerom i sokkeletasjen.



TG 2 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.

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

El-skap med automatsikringer og måler i vindfang.

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarseklæringer er fremvist.
- Ny tilførsel til garasje, nye stikkontakter og kombivern i sikringsskapet, 02.10.2012. El-installasjon AS.
- Renovering av bad 2.etasje. 15.05.2020. El-installasjon AS.
- Renovering sikringsskap pluss diverse. 04.05.2015. El-installasjon AS.
- Fastmontering vv-bereder. 29.04.2017. El-installasjon AS.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av el-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokningsapparat stemplet: 2024.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2014.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har mottatt bildedokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.
Det er montert 5 spylepunkter på dreneringen.



Spylepunkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjellerytttervegger av lettklinkerblokker.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt vannverk i nærområdet.
Avløpsrør av plast via septiktank.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet/septiktank er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber med 3 kamre. Septikktank er fra 1980.
Septiktanken tømmes årlig.

Eier opplyser at det er foretatt inspeksjon med kamera fram til septiktanken uten å finne feil og mangler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/194 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 2 Vindfang, Entré, 2 Gang, 2 Bad, 2 Soverom, 5 Bod, 2 Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 64 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering

Generell Informasjon:
Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.
Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:
Motakst AS https://www.motakst.no/
Norsk Takst http://www.norsktakst.no/
Forskrift til avhendingslova https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850
Avhendingslova http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html
Mesterbrevloven https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35
Eiendomsmeglingsloven http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html
Eiendom Norge AS http://www.eiendomnorge.no/
Forbrukerrådet https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Salarøyvegen 258 ,9103 KVALØYA 196 m² 1973 3 sov	26-09-2022	7 850 000	**7 400 000**		7 400 000	**37 755**
2	Kvaløyvågvegen 1106 ,9103 KVALØYA 118 m² 2014 3 sov	12-05-2020	3 790 000	**3 600 000**		3 600 000	**30 508**
3	Kvaløyvågvegen 1098 ,9103 KVALØYA 101 m² 1996 3 sov	04-04-2022	3 000 000	**3 060 000**		3 060 000	**30 297**
4	Salarøyvegen 1176 ,9103 KVALØYA 188 m² 1978 4 sov	30-01-2023	5 100 000	**5 000 000**		5 000 000	**26 596**
5	Skarsfjordvegen 905 ,9131 KÅRVIK 234 m² 2012 5 sov	04-03-2022	4 900 000	**4 700 000**		4 700 000	**20 085**
6	Kvaløyvågvegen 984 ,9103 KVALØYA 179 m² 1978 6 sov	16-07-2021	3 590 000	**3 500 000**		3 500 000	**19 553**
7	Kvaløyvågvegen 667 ,9103 KVALØYA 157 m² 1974 5 sov	19-03-2020	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**18 153**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	4 250
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	18 000
Kommunale avgifter: Vann, feiing og eiendomsskatt. Estimert av takstingeniøren.	Kr.	12 000
Tømming av septik (gjennomsnittlig årlig beløp estimert av takstingeniøren):	Kr.	1 342
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**47 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**4 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	**540 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 190 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

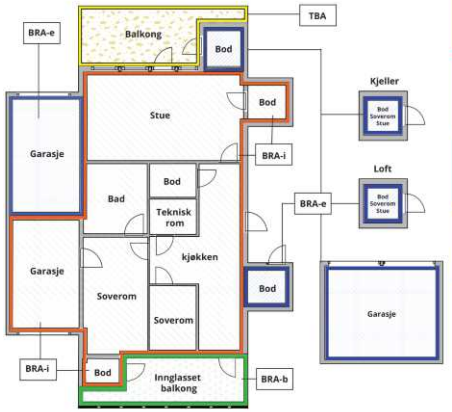
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	100	9		109	51
Sokkeletasje	94			94	
SUM	**194**	**9**			**51**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue 1, Kjøkken , Vindfang , Entré , Gang m/trapp, Bad , Stue 2, Soverom	Vedbod	
Sokkeletasje	Soverom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue 1, Kjellerstue 2, Vindfang , Gang m/trapp, Vaskerom , Bad , Bod 4		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 05.03.1979.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:
- Det er bygd en vedbod ved inngangsparti.
- Ett soverom er omgjort til ekstra stue.
- Dør kjøkken/vindfang er fjernet.

Sokkeletasje:
- Wc er omgjort til vaskerom.
- Hobby/redskapsrom er slått sammen og blitt til kjellerstue.
- Disponibeltrom er blitt til kjellerstue.
- Diverse er omgjort til tre boder.
- Matbod er omgjort til soverom.
- Garasje er ikke bygd fast i huset.

Det er ikke søkt om bruksendring av rom i sokkeletasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje		45		45			45
Loft		19		19		12	31
SUM		**64**				**12**	**76**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Det bemerkes at deler av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "NS 3940:2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	24
Garasje	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Johan Larsen	Takstingeniør
	Volker Hofmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	78	26		0	1324.9 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Kvaløyvågvegen 836

Hjemmelshaver
Böhm Sonja, Hofmann Volker Franz Alfred

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser med nærhet til naturen. Det er gode sol og lysforhold og utsikt over Kvalsundet og Ringvassøya. Avstand til skole og barnehage er ca. 400 meter. Nærmeste butikk er i Kvaløyvågen ca 6 km. Avstand til Tromsø sentrum er ca. 31 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse og LNRF - tiltak for stedbunden næring iht. kommuneplanens arealdel, plan-ID 0142. Ikrafttredelse 29.03.2017.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og steinlagt/støpt gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 1324 m².

Kommuneplan

KA Tromsø. Plan-ID 0142.
Ikrafttredelse 29.03.2017. Kommuneplanens arealdel 2017-2026.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1980, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte metallplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og annen elektrisitet.

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for to biler og lagring.

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.
Yttervegger av lettklinkerblokker og noe bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.10.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.11.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentert med ulike fakturaer. og bilder.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	15.10.2024	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	01.11.2024	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	01.11.2024	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	05.03.1979	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	14.05.1980	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer	02.10.2012	Samsvarserklæringer er fremvist.	Gjennomgått		Nei

Kvaløyvågvegen 836 , 9103 Kvaløya
Gnr 78 - Bnr 26
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 03.12.2024 Hofmann, Volker Franz Alfred

bankID SIGNERT 03.12.2024 Böhm, Sonja

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Kvaløyvågvegen 836,
9103 Kvaløya

- Utfylt av: Volker Hofmann, Sonja Böhm
- Utfylt dato: 03.12.2024 kl. 09:05
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2012

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja (1 av 4): Baderommet 2. etasje: Flislegging, avrettning av gulv, membran smøring i sammeheng med total renovering av bad i 2020.

Faglært arbeid utført av Mur og Flis Tromsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (2 av 4): Baderommet 2. etasje: Ny elektrik og varmekabel, installasjon av termostat, montering av vifter og belysning i sammeheng med total renovering av bad i 2020.

Faglært arbeid utført av EL Installasjon Tromsø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (3 av 4): Baderommet 2. etasje: Rør i rør vannledninger og stengeventiler, ny sluk og avløpsrør, montering av toalet og blandebatterier, instalasjon av vannskapet i sammeheng med total renovering av bad i 2020.

Faglært arbeid utført av HT Rør Tromsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (4 av 4): Badereommet 2. etasje: påisolering 5 cm innvendig på yttervegene, sponplatter og undergrunndsarbeid på gulv og på veggene, montering av nytt vindu, ny himmling og montering av nye baderomsmøbler fra Bademiljø Langnes. Alt i sammeheng med total renovering av bad i 2020.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

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

Ja: Baderommet 2. etasje: i sammeheng med total renovering av bad i 2020.

---

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

Ja (1 av 2): Baderommet 2. etasje: Flislegging, avrettning av gulv, membran smøring i sammeheng med total renovering av bad i 2020.

Faglært arbeid utført av Mur og Flis Tromsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (2 av 2): Ny hovedkran og tilkoblinger i kjelleren.
Ny varmtvannstank 200 liter.

Faglært arbeid utført av HT Rør Tromsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

---

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 9): Tak: takfeste spiker kontrollert og ny justert. Undertak kontrollert og reparert.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (2 av 9): Tilbygg, påbygg, utvidelse av terrassen: Ny terrassegulv med drenering og isolasjon på vestsiden av huset. Satt inn ytterdør og trappa på nordsiden av vedboden.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Ja (3 av 9): ny SCAN peisovn montert.

Faglært arbeid utført av Ildsted Tromsø. Arbeidet ble ferdigstilt i 2018.

Ja (4 av 9): Nye beleggstein og kantstein under altanen.

Arbeid utført av Løvli maskin ANS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Ja (5 av 9): Sokkeletasjen og garasjen fikk nye dører og nye støpte terskler med isolering mot huset.
Ny tripleglass vinduer på badet, kjøkken og soverom.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Ja (6 av 9): Avrettning av gulv på sokkeletasjen på begge rom på sør siden.
Lagt inn nytt vinylgulv med dampsperre under. Begge rom fikk ny maling deretter.

Arbeid utført av Mur og Flis Tromsø og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Ja (7 av 9): Mellomveggen mellom to soverom på øst siden ble fjernet. Dampsperre og estrikken ble skøytet. Avrettning av gulv med avrettningsmasse. Ny vegg til vegg teppet på det nye rommet samt nytt listverk på tak og gulv og ny kledning/tapet på veggene. Rommet fikk nye dobbelt glass vinduer.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Ja (8 av 9): Søylesko foran entreen har forskyvet og senket seg. Tre av fire søyler måtte kappes og skøytes for å få terassen foran entreen i vater. Terassen står nå løs på betongsøylene men står helt stabil

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Ja (9 av 9): Nye søylefeste 1m dypt med frostsikkring på altanen.

Faglært arbeid utført av Løvli maskin ANS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

---

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

Ja (1 av 3): Fjernet gamle betongplater på vestsiden av huset. Gravet bort en del av bakken og lagt ny natursteinmur og naturstein trapp. Ny dreneringsslange foran hele muren. Fyllt opp tomten med singel. Lagt en gang med kantstein eg beleggstein fram til entreen (2018)
Ny takrenne på uteplassen med tilkobling til ny dreneringsslange på nordsiden som går i grøften langs nord. Fallrør på nor-øst siden er frakoblet hus dreneringen og fikk eget avløp bort fra huset inn til hagen. Fallrør på sør-vest siden ble frakoblet hus dreneringen og ble tilkoblet den nye slangen på vest siden.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

Ja (2 av 3): Gravd opp tomten og frakoblet hoveddreneringen fra vannrør som var tilkoblet avløpsrør fra septiktank. Ny dreneringsslange med ekstra skyllepunkt i hagen forbi garasjen inn til grøften på sør.Utskifting eller rensing av fire skyllepunktslanger på hushjørnene rund huset. Dreneringen høytrykkskylles hvert år.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

Ja (3 av 3): Gravd opp på vest og sørsiden av garasjen helt ned til fundamentet. Garasjen fikk ny slemming, isolering og dreneringspapp samt ny drensslange som trekkes langs garasjen på sør og vest og under altanen med ekstra skyllepunkt. Fallrør fra takrennen fikk ny ekstra avløpsrør som ligger parallelt til drensrøret. Avløpsrør ble forlenget til huset slik at takrennen på huset i etterkant kan kobles til sørøstsiden med fall mot sør, gropen ble fylt med grus og skråningen leder bort fra garasjen.

Arbeid utført av Løvli maskin ANS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen: Dreneringen rundt huset ble ikke skiftet men skyllepunktene ble fornyet eller renset. Gravd opp tomten og frakoblet hoveddreneringen fra vannrør som var tilkoblet avløpsrør fra septiktank. Ny dreneringsslange med ekstra skyllepunkt i hagen forbi garasjen inn til grøften på sør. Utskifting eller rensing av fire skyllepunktslanger på husghjørnene rund huset. Dreneringen høytrykkskylles hvert år.

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

Ja: Sikkringsskapet fikk nye FI automatsikkringer for hele huset.
Ny kurs og nye stikkekontakter og dimmere på soverom/kjellerstue på øst siden.
Ny kurs til tørketrommel på vaskekjøkken.
Ny kurs til garasjen sikkret med 16 A.

Faglært arbeid utført av EL Installasjon Tromsø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Elektrikeren har kontrollert hele elektrisk anlegget etter oppgraderingen av sikkringsskapet.

Faglært arbeid utført av EL Installasjon Tromsø AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja: Avløpsrør fra kjøkken og vaskekjøkken ble koblet til hovedavløpsrør fra baderommene slik at alt grovtvann går inn i septiktanken.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

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

Ja: Lettveggen mellom to soverom ble fjernet. En dør ble fjernet. Dette ble beskrevet ovenfor.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

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

**Ja: Skjøting av taket på vestsiden er dårlig løst og det kan dråpe ned vann inn i vedboden.
Utettheten slyldes antakeligvis for lite overlapping av takplatene.
Som nevnt før er søyleskoene ved entreen kappet og skjøtet. Entreen står stabil uten bevegelse.
På påbygget på vestsiden står veggen med vinduer skjev. Fundamentet har fått sprekk.
Det er et gammelt sprekk i grunnmuren av garasjen på vestsiden. Den ble utbedret på yttersiden da garasjen fikk ny drenering. Garasjen står stabil og det var ingen bevegelse på veggen siden vi har overtatt huset/garasjen.**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

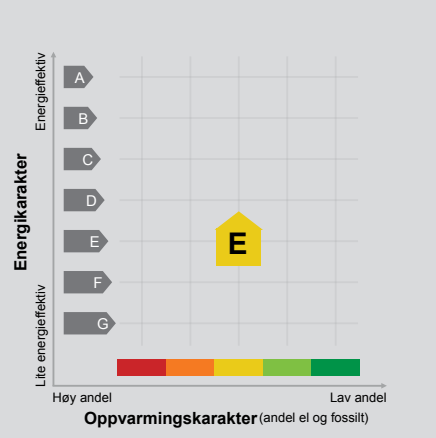
Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Kvaløyvågvegen 836
Postnummer	9103
Sted	KVALØYA
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	190806154
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-58112
Dato	07.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 19 194 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 894 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	203
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr. 1996/80/RJ/bmh

Saks nr. 122/79

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Einar Samuelsen

"Bergly" Tronjord

9100 KVALØYSLETTA

Etter besiktigelse foretatt den 9. mai 1980 gis herved midlertidig

brukstillatelse av Boligbygg (en 4-roms leilighet) på eiendommen

"Bergly" 78/26 Tronjord, 9100 Kvaløysletta

Merknader/Gjenstående arbeide:

Innvendig

Mekanisk avtrekk fra dusjrom. Puss/slamming av betongvegger, maling øvrige vegger/tak i boder, hobbyrom. Feielister. Isolering av avlufting fra kloakk. Feste i vegg rekkverk trapp. Puss av pipe.

Utvendig

Puss av mur. Trapp. Fullføring beising. Litt tilfylling. Avkjørsel i hht. STVV's krav. Kloakk avløp i hht. bygningsrådets vedtak i sak 357/78.

Bygget er oppført i hht. godkjente planer.

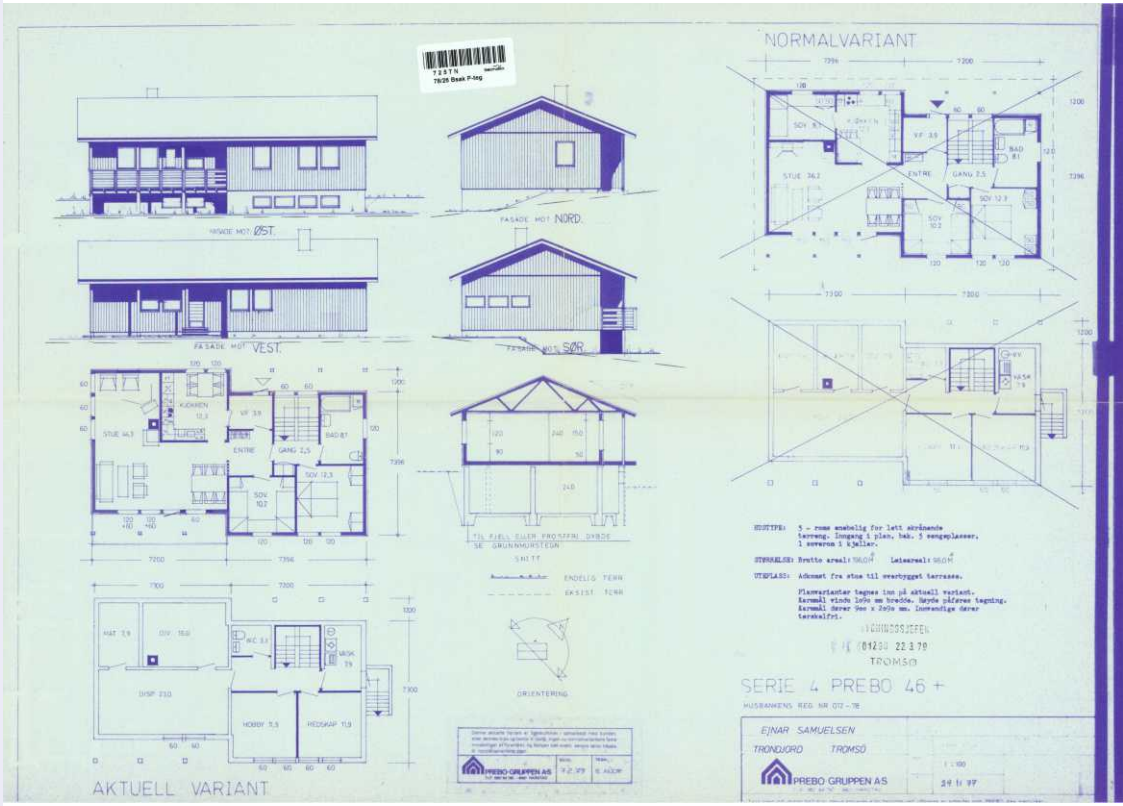
Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen

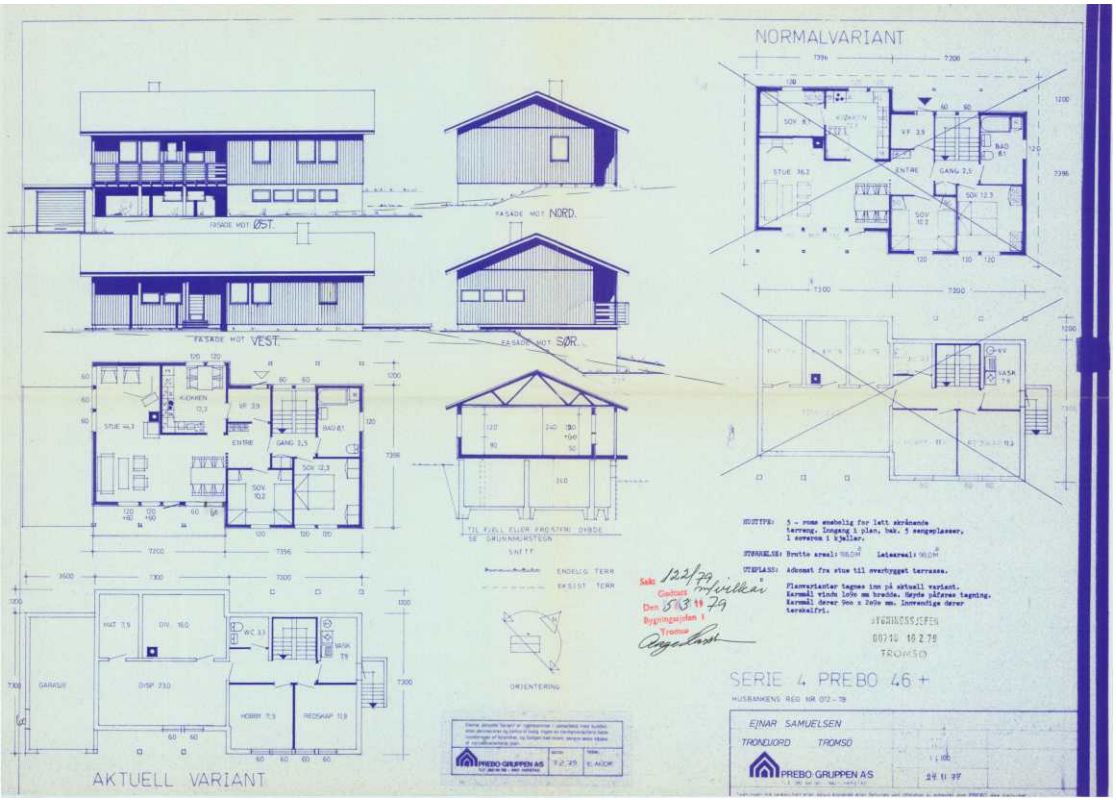
14. mai 1980

9000 Tromsø, den

bygningssjef

Kontrollør





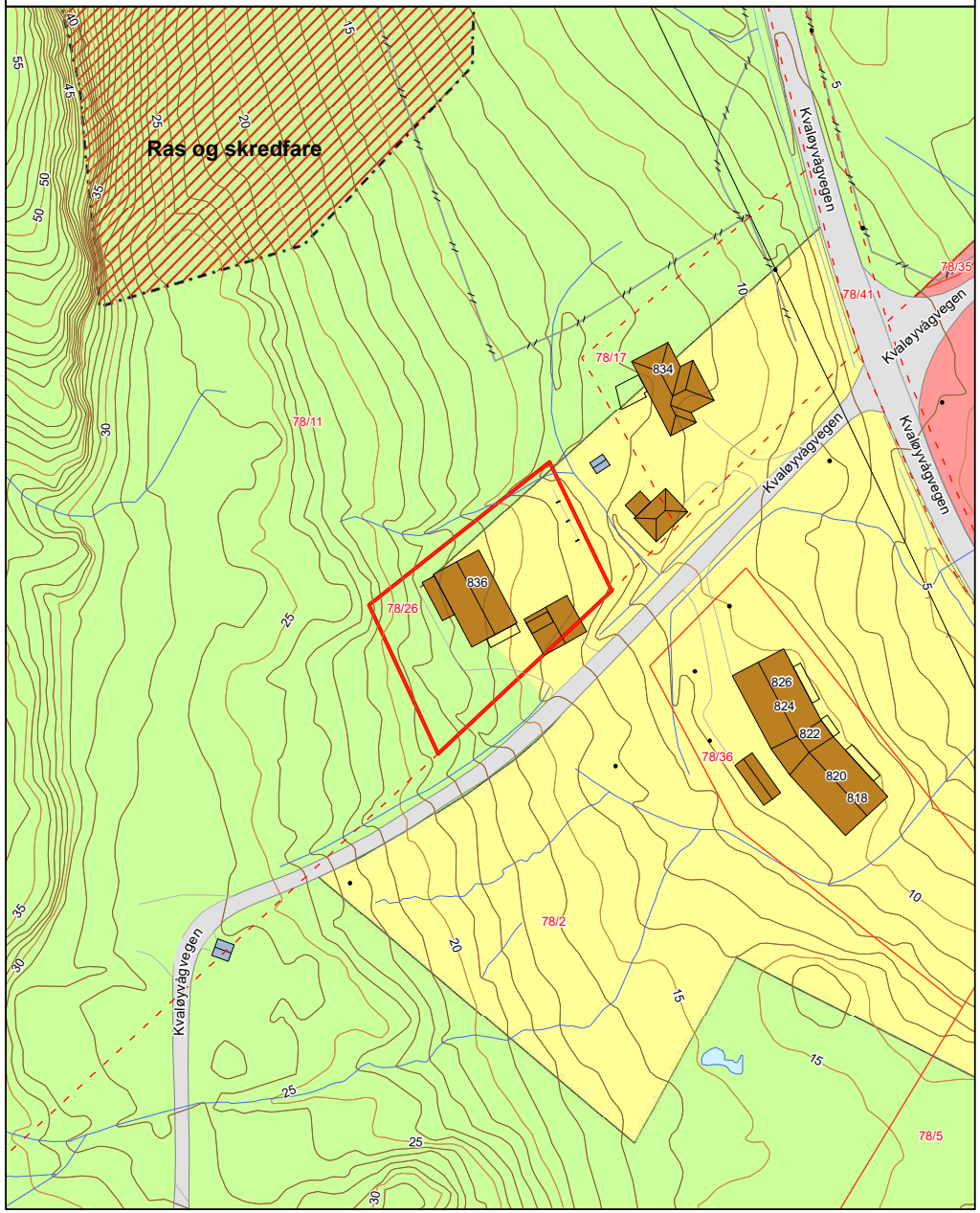
Kommuneplan

Adresse: Kvaløyvågvegen 836, 9103 KVALØYA
Gnr/Bnr: 78/26/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2024-10-15

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk

Vegflate

- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Kvaløyvågvegen 836, 9103 KVALØYA
Gnr/Bnr: 78/26/0/0

Målestokk:	1:500	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Areal:	1325 m□	Dato:	2024-10-15

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-78/26/0

Bruksnavn	BERGLY	Beregnet areal	1 324.9
Etablert dato	06.07.1979	Historisk oppgitt areal	1 325.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VOLKER FRANZ ALFRED HOFMANN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SONJA BÖHM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	06.07.1979		M013085	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	16.02.1993	1 324.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
190806146	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190806154	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 190806146: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	61.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	61.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		18.03.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	61.0	61.0	0.0

Bygning 190806154: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	211.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	211.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	14.05.1980	26.05.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	211.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	96.0	0.0	96.0	0.0
U01	0	115.0	0.0	115.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kvaløyvågvegen	836		9103 KVALØYA

KVALØYVÅGVEGEN 836

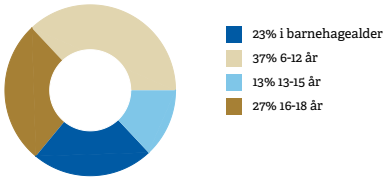
OFFENTLIG TRANSPORT

Trondjord Linje 428	**1 min** 0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	**28 min**

SKOLER

Trondjord skole (1-10 kl.) 29 elever, 3 klasser	**4 min** 0.3 km
Kvaløya videregående skole 450 elever, 25 klasser	**30 min** 28.6 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**33 min** 31.4 km

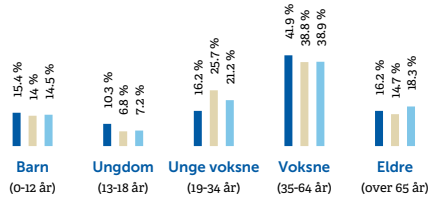
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myra-kifjord	234	107
Kommune: Tromsø	77 544	40 561
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Trondjord barnehage (1-3 år) 12 barn	**4 min** 0.3 km

DAGLIGVARE

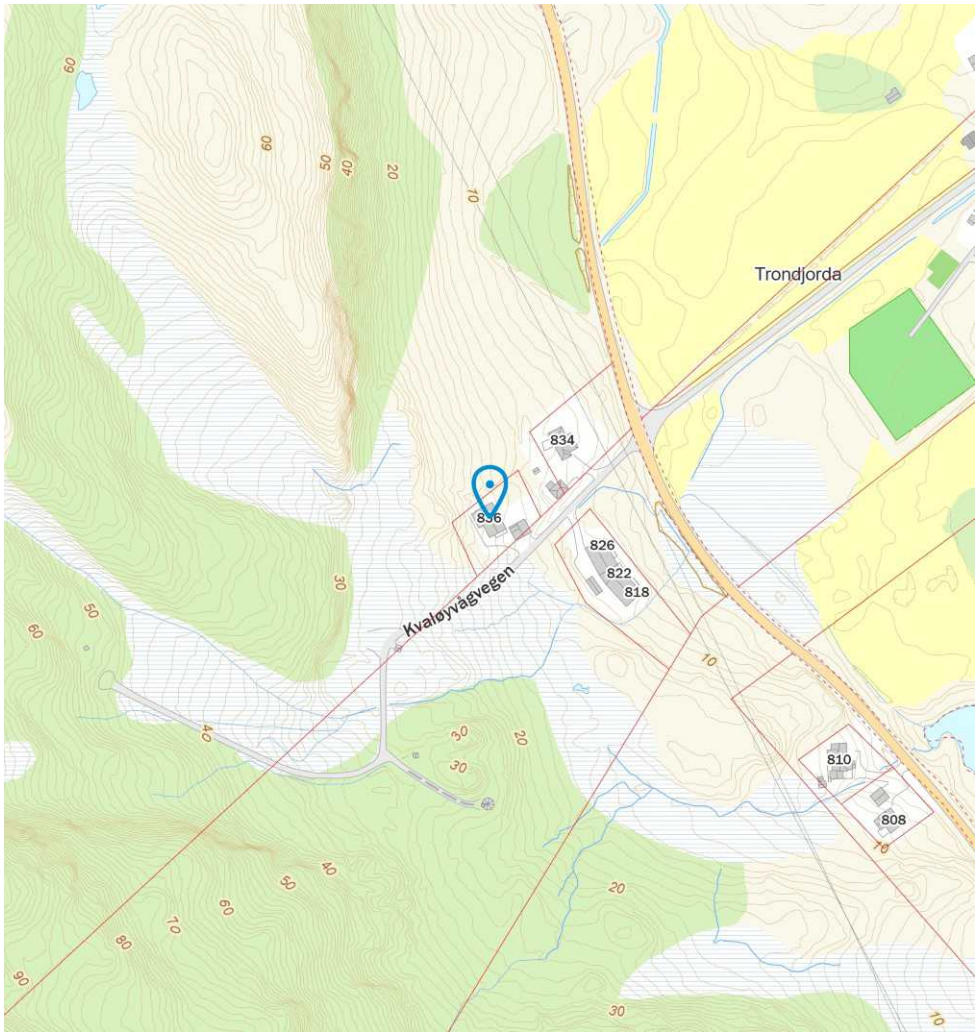
Nærbutikken Kvaløyvågen	**7 min**
Eurospar Kvaløysletta	**26 min**

SPORT

Tronfjord skole Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Spring Fitness	**26 min**
SATS Langnes	**28 min**

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

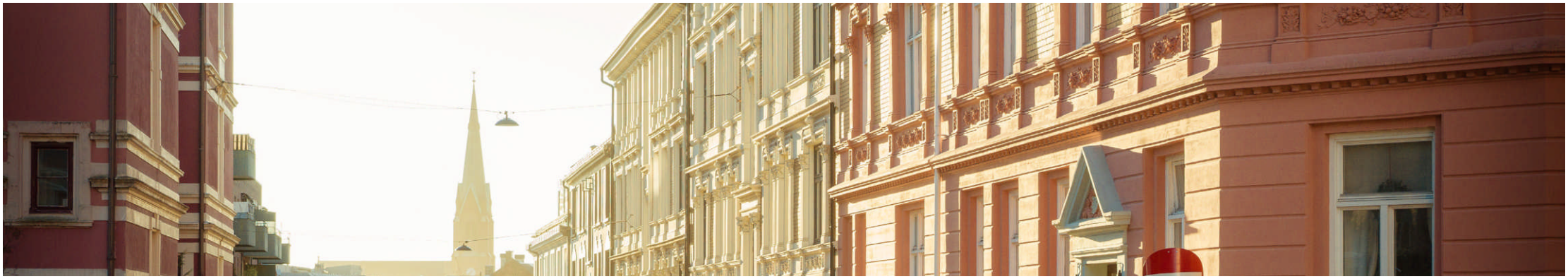
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18240198 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Kvaløyvågvegen 836, 9103 Kvaløya.
Gnr. 78, Bnr. 26 og Gnr. 78, Bnr. 2, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18240198
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.01.2025

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no