NORDVIK

Langnesveien 975

2 soverom | 164 kvm | Enebolig



Velkommen til

Langnesveien 975

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
7	Om boligen
22	Nabolagsprofil
24	Vedlegg
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Rossfjordstraumen - Enebolig med utsiktstomt og egen strandlinje!

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**76 090,-**
Totalpris	**3 076 090,-**
BRA-i	**164 kvm**
Soverom	**2 godkjente soverom**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Langnesveien 975, presentert av Nordvik Finnsnes!

Her får du en romslig og innholdsrik enebolig over to plan med praktisk planløsning og flere bruksmuligheter.

Hovedetasjen byr på stue, kjøkken, bad og soverom, mens underetasjen har egen inngang, ekstra stue med kjøkkenløsning, soverom, vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til veranda med gode solforhold, og boligen har flott utsikt og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Eiendommen har egen strandlinje og fiskerett i lakseførende vassdrag. Boligen er utstyrt med 2 varmepumper og vedfyring, har lave kommunale avgifter, samt nytt septikanlegg med samsvarserklæring fra april 2026. Landlig og rolig beliggenhet, ca. 20 minutter fra Finnsnes sentrum!



Pent hvitt kjøkken med laminert benkeplate og god plass på benk og i skap





Soverom i hovedetasjen

Lekkert flislagt bad med varmekabler på hovedplan



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0031/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langnesveien 975, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 28, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Tian Helse Eiendom AS
v/signaturberettiget Finn Håkon Jørstad

Kjøpesum og omkostninger
3 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
76 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
95 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 076 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 095 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
2 (3)

Boligen har 2 byggegodkjente soverom. Det er ytterligere 2 rom som benyttes som soverom (det minste soverom i kjelleren, samt innredet kjellerstue). Disse rommene er opprinnelig ikke byggesøkt som rom for varig opphold og mangler derfor byggegodkjenning som soverom.

Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Det minste rommet i underetasjen er i dag innredet og benyttes som soverom. Dette er ikke ensbetydende med at øvrige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Arealer
BRA-i: 164 kvm
Totalt BRA: 164 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue/kjøkken, ett soverom, ett rom innredet som soverom, vaskerom, to boder og tre ganger.
Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom og gang.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 39 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort flere endringer på boligen i forhold til godkjent planløsning. I 1. etasje er badet utvidet ved at et soverom er tatt som utvidelse av opprinnelig bad. I Underetasjen er bad og badstu i dag bygget om og benyttes som soverom. Disponibelt rom (diverse) er i dag kjellerstue. Utvendig er det endringer på begge vinduene på badet som har annen størrelse enn på tegningene. I tillegg er vinduet på vaskerommet mot hovedveien ikke montert. Veranda og trapp mot hovedveien er ikke omsøkt. Alle endringer nevnt over er søknadspliktige og således i strid med gitte byggetillatelse. Senja kommune opplyse 11.05.26 at

"Byggetillatelse for nybygg enebolig ble gitt 07.05.1982. Etter søk i våre arkivsystemer er det ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen."
Åpenbare ulovligheter: Rømningsvei fra soverommet i underetasjen ved vaskerommet er ikke i varetatt. Avviket for rømningsvei er knyttet til vinduets størrelse samt bredden på døren mot gangen. Vi benevner rommet som soverom ihht dagens bruk, selv om dette er i strid med byggeregler.

Innhold
Boligen består av to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.
Underetasje: Stue, vaskerom, ett godkjent soverom, ett rom innredet som soverom, to boder og tre ganger.

Se nærmere under punktet "brukstillatelse/ferdigattest for redegjørelse av dagens bruk opp mot byggegodkjenninger.

Standard
Innholdsrik enebolig over to plan med praktisk planløsning og gode bruksmuligheter. Hjemmet har flere oppholdsrom fordelt over begge etasjer, noe som gir fleksible løsninger for både familier, og de som ønsker ekstra plass til hobbyrom, gjester eller hjemmekontor.

Hovedetasjen inneholder stue, kjøkken, bad, soverom og entré, mens underetasjen byr på ytterligere stue/kjøkken, vaskerom, ett godkjent soverom, ett rom innredet som soverom, og to praktiske boder. Stuen i hovedetasjen har store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, samt utgang til veranda med gode solforhold. Hjemmet har en funksjonell planløsning hvor man har alt man trenger tilgjengelig på begge plan.

Kjøkkenet i hovedetasjen er romslig og avskilt fra stuen, men samtidig naturlig tilknyttet spisestuen. Her er det gode arbeidsflater, rikelig med skap- og benkeplass, samt innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp, mens kjøl/frys, oppvaskmaskin og mikroovn er frittstående. Det er godt med plass til hvitevarer, inkludert mulighet for to kjøl/frys. Kjøkkenet har også kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1 og 2 i tilstandsrapporten. Kjøkkenet i underetasjen har ikke blitt vurdert i tilstandsrapporten.

Badet i hovedetasjen fremstår pent og flislagt med fliser på både gulv og vegger. Rommet inneholder vegghengt toalett, servant med innredning, romslig dusjsone med åpen løsning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har fått flere punkter med tilstandsgrad 2 og 3 i tilstandsrapporten. I tillegg har boligen et vaskerom i underetasjen med flislagt gulv, og vannavvisende plater på veggene. Rommet inneholder toalett, skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har fått flere punkter med tilstandsgrad 2 og 3 i tilstandsrapporten.

Innvendig har hjemmet gulv med laminat, fliser og belegg, vegger med malte plater og strie, samt malte plater i himlingene. Boligen har malte fyllingsdører innvendig og etasjeskiller i trebjelkelag. Vinduer i underetasjen består i hovedsak av originale to lags glass i malte rammer og trekarmer, mens vinduene i hovedetasjen er skiftet i flere omganger de siste 15 årene. Boligen har to malte ytterdører samt malt balkongdør i tre, hvor glasset i balkongdøren er fra 2026.

Hjemmet oppvarmes med vedovn i hovedetasjen, i tillegg til luft til luft varmepumper montert i både hovedetasjen og underetasjen, noe som bidrar til en jevn og energieffektiv oppvarming. Hjemmet har naturlig ventilasjon, og varmtvannstanken har en kapasitet på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har i hovedsak skjult installasjon med enkelte åpne føringer, og sikringsskapet med automatsikrede kurser er plassert på soverommet i hovedetasjen.

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

Parkering
Boligen har biloppstillingsplasser på egen tomt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av Tian AS med egne folk som har fagbrev.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat på bad, skiftet spotter i himlinger. Utført av Sten Jensen Elektro AS. Utført i 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vv.bereder og slamavskiller avløp. RP Maskin AS utførte i 2025.

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

Ja. Beskriv: Privat vann og septik (slamavskiller).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet vinduer i stue 1 etg. Faglært av Tian AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Det har vært en liten tidligere lekkasje på luftehatt til ventilasjon, denne er utbedret.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Bortsett fra termostaten som er skiftet, samt spotter som er skiftet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Eventuell kommentar: Det var sikkert utarbeidet takst/salgsoppgave ved kjøpet i 2014, men vi har ikke dette lett tilgjengelig.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Anders Killie Solli

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

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

UTVENDIG
Taktekking TG3
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget på sørsiden fra takfot i stige.

Nedløp og beslag TG2
Takrenner, nedløpsrør, takfotbeslag og luftelyre er av metall. Pipebeslaget er av glassfiber.

Veggkonstruksjon TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er etterisolert med blåseisolasjon, noe som medfører at inspeksjon kun er mulig fra loftsluken. Det tas derfor forbehold om avvik som ikke er mulig å avdekke fra loftsluken.

Vinduer TG2
Vinduene i underetasjen er to-lags glass i malte rammer og trekarmer. Vinduen er i all hovedsak fra byggeår. Vinduene i 1. etasje har to-lags glass i malte rammer og trekarmer. Vinduen er skiftet i flere omganger de siste 15 årene.

Dører TG2
Bygningen har to malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Glasset i balkongdøren er fra 2026, selve døren er eldre enn glasset, men skiftet etter byggeår.

INNVENDIG
Innvendige Overflater TG2
Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted Stue Hovedetasje TG3
Boligen har elementpipe med vedovn i stuen og sotluke i underetasjen..

Rom Under Terreng TG2
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og mur. Hulltaking er foretatt i gangen mellom vaskerommet og boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Innvendige dører TG1
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Vaskerom Underetasje Generell
Vaskerommet i underetasjen har flirer på gulvet og

vannavvisende plater på veggene. Rommet inneholder toalett, skyllekrar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannstanken, hovedstoppekrane med vannpumpe samt rørfordelerskapet plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom Underetasje Overflater vegger og himling TG2
Veggene har vannavvisende plater. Himlingen er malt.

Vaskerom Underetasje Overflater Gulv TG3
Gulvet er flislagt.

Vaskerom Underetasje Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulvet og veggene.

Vaskerom Underetasje Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har toalett, dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom Underetasje Ventilasjon TG2
Det er naturlig ventilering.

Vaskerom Underetasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet, stedet for hulltaking er ikke optimalt for å avdekke skader. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Bad Hovedetasje Generell
Badet i 1. etasje har fliser på gulv og vegger. Rommet inneholder vegghengt toalett, innredning med servant, åpen dusjplass, to sluk samt opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid som kan bekrefte tidspunktet for oppgradering av rommet.

Bad Hovedetasje Overflater vegger og himling TG2
Veggene har fliser. Himlingen er malte plater.

Bad Hovedetasje Overflater Gulv TG3
Gulvet er flislagt.

Bad Hovedetasje Sluk, membran og tettesjikt TG3
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad Hovedetasje Sanitærutstyr og innredning TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjplass bak forheng og opplegg for vaskemaskin.

Bad Hovedetasje Ventilasjon TG3
Det er mekanisk avtrekk.

Bad Hovedetasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG0
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN
Kjøkken Hovedetasje Overflater og innredning TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkken Hovedetasje Avtrekk TG1
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er vannpumpe for å opprettholde tilfredsstillende vantrykk.

Avløpsrør TG1
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG1
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumpe i stuen i hovedetasjen TG2
Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.

Varmepumpe i underetasjen TG3
Det er montert luft til luft varmepumpe i underetasjen.

Varmtvannstank TG1
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 2025. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Det elektriske anlegget har i hovedsak skjult installasjon, enkelte åpne føringer. Sikringsskapet er plassert på soverommet i 1. etasje og at automatsikrede kurser.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1982.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en

registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei.
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Grunnmur og fundamenter TG3
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold TG2
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer medfølger ikke i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Hovedetasje: Vedovn, varmepumpe og varmekabler på

badet.
Underetasje: Varmepumpe, panelovner og varmekabler på vaskerommet.

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

Informasjon om strømforbruk
Boligen har vært utleid, og selger har derfor ikke kjennskap til eiendommens strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 933,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Feiing, renovasjon, slam og annet.
Det er privat vannverk slik at vannavgift vil ikke faktureres gjennom kommunale avgifter.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 16 109,- pr år.
- Boligen er tilknyttet privat vannverk. kostnader knyttet til evt. vedlikehold ol. må påregnes.

Eiendomsskatt
Kr 2 352,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammens med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Eiendommen eies av et aksjeselskap, og det foreligger derfor ikke en egen formuesverdi på boligen slik det normalt gjør ved privat eie. Verdsettelsen inngår i selskapets skattemelding. Dersom eiendommen overtas av en privatperson, vil Skatteetaten fastsette formuesverdien etter gjeldende regler for privatbolig.

Forsikring
KLP
Polisenr: 20877394

TV/Internett/Bredbånd
Boligen har vært utleid, og selger har derfor ikke kjennskap til eiendommens internett leverandør/forbruk. Selger har ikke kjennskap til om det er innlagt fiber i boligen. Det fremkommer imidlertid på Telenor sine nettsider at de kan levere fiber til adressen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 109 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med en stor gruset innkjørsel som gir gode parkeringsmuligheter med flere biloppstillingsplasser. Øvrige deler av eiendommen består hovedsakelig av plenarealer og beplantning med trær, som gir et grønt og hyggelig uteområde.
Eiendommen ligger i skrånende terreng ned mot strandlinjen. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser med nærhet til både fjord, skog og flotte turområder. Området byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt, med fine forhold for turer i skog og mark, fiske og øvrige naturopplevelser.
Boligen har enkel adkomst direkte fra hovedvei, som gir god tilgjengelighet og lett fremkommelighet gjennom alle årstider. I nærområdet finnes dagligdagse servicetilbud som dagligvarebutikk, skole og barnehage, noe som gjør området praktisk for både familier, og andre som ønsker å bo naturnært med nødvendige fasiliteter innen rekkevidde.
Dette er et område som passer godt for deg som ønsker rolige omgivelser, kombinert med nærhet til natur og gode rekreasjonsmuligheter.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Rokstad med linje 307, som ligger ca. 0,1 km fra boligen. Bardufoss Lufthavn ligger ca. 45 minutter unna med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Rossfjord barnehage (1-5 år)
Skogen barnehage (1-5 år)
Trollstua barnehage (1-5 år)

Skoler:
Rossfjord barne- og ungdomsskole
Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Sport/Fritid:
Framsyn idrettsanlegg
Feel24 Finnsnes
Family Sports Club Finnsnes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger av boligen datert 27.04.82. De byggegodkjente tegningene for hovedetasjen samsvarer med dagens bruk. Underetasjen er i dag endret ifht byggegodkjente tegninger ved at det er innredet et ekstra soverom samt en stue med tekjøkken. På byggegodkjente tegningene er arealet imidlertid godkjent som sekundære rom og endringene er søknadspliktige hos kommunen for at arealet skal kunne benyttes for varig opphold.

Det er registrert enkelte fasadeendringer med avvik fra godkjente byggetegninger. I underetasjen er det satt inn inngangsdør og vindu i rom innredet som soverom. I tillegg er vindu på fremsiden av underetasjen fjernet i forbindelse med påbygging av veranda. På hovedetasjen er vinduet på badet endret og gjort mindre enn det som fremgår av godkjente tegninger. Veranda på fremsiden av boligen er også påbygd. Fasadeendringer er søknadspliktige.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. I matrikkelbrevet fremkommer det at boligen ble registrert tatt i bruk den 29.04.1983. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede saker fra før 1998.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Boligen har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen har privat vannforsyning fra Mølnelva og nytt septikanlegg. Det foreligger samsvarserklæring for avløpsanlegget datert 04.05.2026. Selger opplyser at det, så langt han kjenner til, ikke påløper vannavgift ettersom vannet hentes fra elven via slange. Opplyste kostnader knyttet til vannforsyningen gjelder hovedsakelig bytte av filter til vannpumpen i boligen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til LNF-område og kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone iht. Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune, med plan-ID: 202002. Planen har status som endelig vedtatt arealplan og trådte i kraft 11.03.2021. Arealformålet for del av eiendommen, ca. 95 m², er avsatt til "Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone", med områdenavn NFFF.

Videre omfattes eiendommen av kommunedelplanen "Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune", plan ID 367. Planen har status som endelig vedtatt arealplan og ble vedtatt 18.12.2014. Arealformålet for eiendommen, ca. 6 109 m², er avsatt til LNF-område, nåværende.

Kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplanens arealdel for sjøområdene (kystsoneplan) i Senja kommune, med plan-ID: 202108.
- Kommuneplanens arealdel for sjøområdene (kystsoneplan) i Senja kommune, med plan-ID 202108, er en plan som skal styre hvordan sjøarealene i kommunen kan brukes og forvaltes i framtiden. Planen skal legge til rette for en helhetlig og forutsigbar bruk av sjøområdene, samtidig som viktige hensyn til miljø, natur, næringsliv og framtidige generasjoner ivaretas. Hensikten er å sikre bærekraftig utvikling, som innebærer at dagens behov skal kunne dekkes uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner. Planen utarbeides i samarbeid med kommunen, næringsliv og innbyggere, og skal bestå av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning. Dersom planen vedtas, vil den bli juridisk bindende og legge føringer for framtidig bruk og utvikling av sjøområdene i kommunen.
Kommuneplanforslaget er vedlagt salgsoppgaven.

Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune, med plan-ID: 202103
-Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune, med plan-ID 202103, er en plan som skal vise hvordan landområdene i kommunen kan brukes og utvikles i framtiden. Planen skal legge føringer for blant annet boligområder, næringsområder, landbruk, natur- og friluftsområder, samt hvilke hensyn som må tas ved bruk av arealene. Hensikten er å sikre en helhetlig og bærekraftig utvikling av kommunen, hvor både miljø, næringsliv, bosetting og framtidige behov blir ivaretatt. Planen skal også bidra til forutsigbarhet for innbyggere, grunneiere og utbyggere. Arealdelen består av plankart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse, hvor kart og bestemmelser vil være juridisk bindende når planen vedtas. Dette betyr at planen vil legge føringer for hvilke tiltak og hvilken utvikling som kan tillates i ulike områder av kommunen.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i kommuneplanene og kommuneplanforslagene.

Eiendommen ligger i aktsomhetssone for jord- og flomskred. se vedlagt skredkart.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

26.01.2017 Doknr. 79674 - Jordskifte
Jordskiftesak 1900-2015-0034 Rossfjordvassdraget
Vedtekter for Rossfjordvassdragets grunneierlag
Bestemmelser om fiskerett i Rossfjordvassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Beskrivelse: Eiendommen har tinglyst fiskerett i vassdraget og er medeier i laget. Strandlengde: 46m. %-andel: 0,06 %.

Megler har forsøkt å innhente følgende heftelser fra Kartverket og det digitale arkivet, men dokumentene har ikke vært tilgjengelige eller mulig å oppdrive.
19.12.1936 Doknr: 401625 - Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser.
02.08.1954 Doknr: 401457 - Bestemmelse om vannledning. Vegvesenets betingelser vedtatt.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Nedenfor kommer en oppsummering av salgsoppgavens viktigste punkter:

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i kommuneplanene og kommuneplanforslagene. Nedenfor kommer en oppsummering av salgsoppgavens viktigste punkter:

Eiendommen er regulert til LNF-område som kan innebære begrensninger i bruk og utvikling av eiendommen. Eiendommen ligger i aktsomhetssone for jord- og flomskred.

Meglers kommentar til byggesak:
Det foreligger lovlighetsmangler der dagens bruk avviker fra byggegodkjenninger. Boligen har 4 innredede soverom, 2 av disse er godkjente soverom. Dette er nærmere redegjort for uder punktet "Ferdigattest/brukstillatelse".

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt i tråd med bestemmelsene i avhendingsloven.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler, rust og manglende innfesting. Undertaket mangler mansjetter ved gjennomføringer.
Konsekvens/tiltak: Taktekkingen og undertaket bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Manglende mansjetter ved gjennomføringer må ettermonteres for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader. Skader som bulker, rust og manglende innfesting bør utbedres for å sikre takets funksjon og levetid. Vårt kostnadsestimat er satt for skifte av taktekking, undertak, lekter og beslagsløsninger som vil være naturlig å skifte i forbindelse med utskifting av taktekking.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Pipe og ildsted Hovedetasje
Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluke er skadet
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluken/feieluken er minst 300 mm. Skadet sotluke bør skiftes ut. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for brannspredning ved utfall av glør eller varme partikler, samt fare for brann i nærliggende brennbart materiale.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vaskerom Underetasje Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Det vil si at det er feil fall på gulvet. Vannet vil kunne renne ut av rommet før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres korrekt fall på gulvet slik at vann ledes effektivt mot sluk.
Feil fall medfører risiko for at vann samler seg på gulvet eller renner ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet og sikkerhet på våtrommet.
Kostnadsestimatet for å etablere fall er isolert til kun å gjelde utbedring av fallforhold, men det anbefales at avviket sees i sammenheng med punktet sluk, membran og tettesjikt for å få et helhetlig bilde av rommets tilstand og tiltaksbehov.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vaskrom Underetasje Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres. Ved inspeksjon i sluket er det påvist slukmansjett, men det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som eventuelt er benyttet på gulvet og veggene. Platene som er benyttet på veggen var i salg en kort periode rundt 2000-2005, noe som indikerer at eventuelle membransløsninger, dersom disse finnes, vil være rundt 20-25 år gamle. Forventet funksjonstid for smøremembraner er nær utløpt.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes fungerende membran, og hvilken tilstand denne er i. Konsekvensen av usikkerhet rundt membranens tilstand og alder er økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner, da eventuell membran kan ha begrenset effekt eller være utett.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad Hovedetasje Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Begge slukene i rommet er høyere enn toppen av membranen ved døren hvor vann kan renne ut av rommet. Det er feil fall fra begge sluken. Vann vil renne ut av rommet før det renner til sluket. Det vil bli stående vann på gulvet ved vannsløy og dusjing. Det er laget provisorisk krans rundt dusjen for å hindre vannflyt ut over gulvet. Løsningen ansees som midlertidig.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres korrekt fall mot sluk slik at vann ledes effektivt til slukene og ikke ut av rommet. Dagens løsning med provisorisk krans er midlertidig og ett kortsiktig tiltak for å løse problemet som oppstår ved dusjing. Kostnadsestimatet for etablering av riktig fall er utelukkende avretting og nye fliser over eksisterende fliser. Før et slik tiltak gjøres må etasjeskillet styrkeberegnes for å vurdere om dette vil tåle økt last.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bad Hovedetasje Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: I dusjen er membranen brutt ved vinduet. Dette medfører stor risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Membranen må skiftes ut for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i skjulte konstruksjoner. En kortsiktig løsning for å redusere skaderisiko er å montere dusjkabinett, men et slik tiltak lukker ikke avviket med tettesjiktet. Brudd i membranen ved vinduet gir stor risiko for skader i underliggende bygningsdeler, og tiltak bør iverksettes snarest for å unngå omfattende reparasjonsbehov.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bad Hovedetasje Ventilasjon
Vurdering av avvik: Avtrekket fungerer ikke fra våtrom, noe som kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i disse rommene. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.
Konsekvens/tiltak: Avtrekket fra våtrom må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi grobunn for mugg og råte i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Underetasje Varmepumpe
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er benyttett en ventilkappe ved innføring av rør fra utedelen til innedelen. Denne er satt opp ned slik at den fungerer som en trakt som kan lede vann inn i boligen. Avviket må sees i sammenheng med grunnmur og rom under terreng.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utbedring av ventilkappen slik at den monteres korrekt og ikke leder vann inn i boligen. Videre bør tilstanden på varmepumpen vurderes av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som øker risikoen for plutselige feil eller lekkasjer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader i rom under terreng, samt redusert levetid på varmepumpen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak: Lecablokker er konstruert med hulrom og ribbestruktur som forutsetter vertikal lastoverføring gjennom blokkhøyden. Dersom blokkene monteres med avvikende orientering, vil lastpåvirkningen skje på tvers av blokkens konstruktive oppbygning. Dette medfører at trykkspenninger i større grad overføres via tynne skillevegger og hulromsvegger, som gir redusert effektiv bæreevne og økt risiko for lokal knusing og deformasjon. Videre svekkes samvirket mellom murblokker og mørtelfuger, og konstruksjonens stabilitet reduseres som følge av endret spenningsfordeling og lastveier. Løsningen avviker dermed fra forutsetningene for dimensjonering og produsentens dokumenterte egenskaper. Det anbefales at grunnmuren undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfanget av sprekkdannelser og setningsskader, samt for å utarbeide nødvendige utbedringstiltak. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot ytterligere vurderinger, Kostnader for eventuelle tiltak vil komme som et tillegg ti dette kostnadsestimatet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Jeg har registrert nedbøyninger og utettheter i takrenner. Årsak til avvikene er nedbøying av takrennekroker. Jeg har registrert frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering. Dette redusere forventet levetid for de underliggende bygningsdelene.
Konsekvens/tiltak: Takrennekroker bør rettes opp eller byttes ut for å utbedre nedbøyninger og utettheter i takrenner. Nedløpsrør med frostspreng bør skiftes ut. Tiltakene bør gjennomføres for å hindre økt vannpåkjenning mot fasader, grunnmur og drenering, og for å unngå redusert levetid og risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer flere sprekker og dårlig/slitt overflatebehandling av kledningenen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres luftespalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og drenering, slik at kondens og slagregn ledes ut av konstruksjonen. Sprekker og slitt overflatebehandling bør utbedres for å hindre fuktskader og forlenge levetiden på kledningen. Manglende ventilasjon og vedlikehold øker risikoen for råte, sopp og skader i veggkonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik: Dampsperren er fra byggeår. Rundt loftsluken har jeg funnet utettheter i dampsperren. Erfaringsmessig var rutiner for montering av disse samt materialvaliteten lav, noe som fører til damplekkasje fra oppvarmet del av boligen til kaldt loft. Det er påvist utette gjennomføringer i undertaktet som har ført til fuktskjolder i takkonstruksjonen. (Se punkt for taktekking for utfyllende info)
Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres utettheter i dampsperren rundt loftsluken for å hindre damplekkasje fra oppvarmede rom til kaldt loft, da dette kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen. Utette gjennomføringer i undertaket må tettes for å forhindre videre fuktinntrengning og utvikling av fuktskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, mugg og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer
Vurdering av avvik: Jeg har registrert svekkelser på vinduene. Svekkelsene som er påvist er behov for maling utvendig og innvendig og skader på utvendig belistning. Ved test av åpne og lukke mekanisme av tilfeldig valgt vinduer registrerer jeg treghet i mekanikk og at vindu «kniper». Beslag under vinduer har ikke oppbrett på enden. Dette kan føre til vanninndriv til skjulte deler av veggkonstruksjonen. Ytterste konsekvens av dette kan være skader på veggkonstruksjonen. Omramming er ført helt ned til beslaget. Dette øker risikoen for råteskader i omrammingen. Pakninger på vinduene er harde. Dette kan gi trekk.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert maling av vinduer utvendig, samt utbedring av skader på utvendig belistning for å forhindre videre forringelse og råteskader.
Vinduene bør justeres og mekanismen kontrolleres for å sikre god funksjon og forhindre at vinduene setter seg fast eller blir vanskelig å bruke. Beslag under vinduene bør utbedres med oppbrett i endene for å hindre vanninntrenging til veggkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og råte. Omrammingen bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til beslaget, for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i endeveden. Pakninger på vinduene bør skiftes ut for å sikre god tetting og redusere risiko for trekk og varmetap.

Dører
Vurdering av avvik: Omramming er ført helt ned til dekke/beslag. Dette øker risiko for råteskader. Balkongdøren har skader i karmen over dørbladet.
Konsekvens/tiltak: Omramming bør beskyttes eller endres slik at den ikke står i direkte kontakt med beslag, for å redusere risikoen for råteskader. Skader i karmen over dørbladet på balkongdøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.

Innvendige Overflater
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør vurderes for oppgradering eller utbedring etter behov, for å unngå videre slitasje og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Planavviket i stue og kjøkken er målt til cirka 19 mm.
Konsekvens/tiltak: or å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermuren i form av saltutslag på muren i boden. I forbindelse med varmepumpen i underetasjen er

ventilkappen på utvendig side montert opp ned. Dette kan føre til vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Ventilkappen til varmepumpen bør monteres korrekt for å hindre vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre dårligere inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Vaskerom Underetasje Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våt sone. Denne typen veggplater vil ikke tåle jevnlig vannbelastning.
Konsekvens/tiltak: Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våt sone for å unngå risiko for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen. Uegnede materialer kan føre til redusert levetid og økt fare for skader på bygget.

Vaskerom Underetasje Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Toalettet er ikke tilstrekkelig festet mot gulvet. Dusjkabinettet er montert etter planlegging av rommet. Dette fører til langt åpent avløpsrør fra kabinettet til sluket. Løsningen er uheldig og upraktisk.
Konsekvens/tiltak: Toalettet bør festes forsvarlig til gulvet for å unngå bevegelse, som kan føre til lekkasjer eller skade på avløpsrør.

Vaskerom Underetasje Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

Bad Hovedetasje Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusjen.
Konsekvens/tiltak: Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning og risiko for bakenforliggende fuktskader. Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Bad Hovedetasje Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for eksempel ved å bore hull i kassen under toalettet slik at lekkasjevann ledes ut til synlig område. Konsekvensen av manglende lekkasjesikring er at eventuelle lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Kjøkken Hovedetasje Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er påvist enkelte dører som har behov for justering, samt bruksmerker på fronter, skrog og benkeplate.
Konsekvens/tiltak: Dører bør justeres og eventuelle bruksmerker på fronter, skrog og benkeplate bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av kjøkkeninnredningen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og funksjonalitet.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Rørfordelerskapet var låst og det var dermed ikke mulig å inspisere dette på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas ny befaring med tilgang til rørfordelerskapet for å inspisere tilstanden. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle feil eller lekkasjer, noe som kan øke risikoen for skjulte skader på bygningen.

Stue Hovedetasje Varmepumpe
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt. Det er flere løse og knekte plastdeler på innvendig del av varmepumpen. Det er støy både fra innvendig og utvendig del av varmepumpen.
Konsekvens/tiltak: Varmepumpen bør gjennomgås av fagperson for vurdering av reparasjon eller utskiftning, da slitasje, løse og knekte plastdeler samt støy kan føre til redusert funksjon, økt energiforbruk og risiko for driftsstans. Videre bruk uten utbedring kan medføre ytterligere skader og økte kostnader.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering, og tilstanden bør undersøkes nærmere. Manglende informasjon om dreneringens utførelse og alder medfører usikkerhet om funksjon og risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Om elektrisk anlegg og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Elektrisk anlegg
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter

NEK405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyde på balkong eller terrasse, slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å forhindre fall, spesielt for barn.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Premium fotpakke med fotograf Steffen Fossbakk med drone, foto, videovisning og plantegninger kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 118 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 21.05.26 rev. 29.05.26
Egenerklæringsskjema datert 05.05.26
Manglende brukstillatelse og ferdigattest
Byggegodkjente tegninger datert 27.04.82
Situasjonskart fjerning av eks. anlegg og etablering av slamavskiller med infiltrasjon
Godkjent situasjonsplan og oversiktskart bolig datert 27.04.82
Eiendomskart med grenser
kommuneplankart
Skredrapport
Energiattest

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926455877

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Langnesveien 975

Skoler

Rossfjord barne- og ungdomssko...	4 min
71 elever, 7 klasser	3.5 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	15 min
270 elever, 11 klasser	15.9 km
Nordborg videregående skole	21 min
150 elever, 7 klasser	20.4 km

Sport

Rossfjord skole	4 min
Framsyn idrettsanlegg	4 min
Feel24 Finnsnes	21 min
Family Sports Club Finnsnes	23 min

Offentlig transport

Rokstad	1 min
Linje 307	0.1 km
Bardufoss lufthavn	43 min

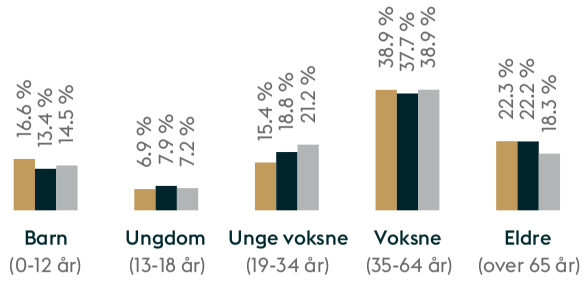
Barnehager

Rossfjord barnehage (1-5 år)	4 min
20 barn	3.6 km
Skogen barnehage (1-5 år)	16 min
69 barn	16.6 km
Trollstua barnehage (1-5 år)	18 min
44 barn	18.1 km

Dagligvare

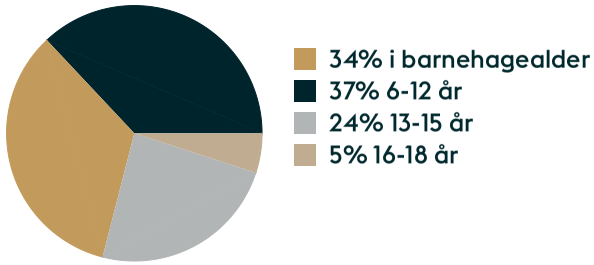
Matkroken Rossfjord	3 min
Coop Extra Olderhamna	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Langnes	177	89
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



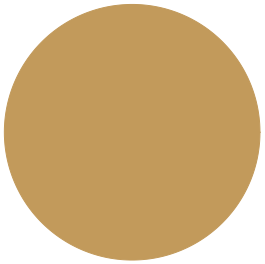
Ladepunkt for el-bil

Matkroken Rossfjord	3 min
Coop Extra Olderhamna	19 min

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse



100% enebolig



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Langnesveien 975 , 9302
ROSSFJORDSTRAUMEN

SENJA kommune

gnr. 28, bnr. 19

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2149 **Eiendomsverdi ref nr:** ZA2511

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget på sørsiden fra takfot i stige.
Takrenner, nedløpsrør, takfotbeslag og luftelyre er av metall.
Pipebeslaget er av glassfiber.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er etterisolert med blåseisolasjon, noe som medfører at inspeksjon kun er mulig fra loftsluken. Det tas derfor forbehold om avvik som ikke er mulig å avdekke fra loftsluken.
Vinduene i underetasjen er to-lags glass i malte rammer og trekarmer. Vinduen er i all hovedsak fra byggeår.
Vinduene i 1. etasje har to-lags glass i malte rammer og trekarmer. Vinduen er skiftet i flere omganger de siste 15 årene.
Bygningen har to malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Glasset i balkongdøren er fra 2026, selve døren er eldre enn glasset, men skiftet etter byggeår.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med vedovn i stuen og sotluke i underetasjen..
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og mur.
Hulltaking er foretatt i gangen mellom vaskerommet og boden.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etasje har fliser på gulv og vegger. Rommet inneholder vegghengt toalett, innredning med servant, åpen dusjplass, to sluk samt opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid som kan bekrefte tidspunktet for oppgradering av rommet.

Vaskerommet i underetasjen har flirer på gulvet og vannavvisende plater på veggene. Rommet inneholder toalett, skyllekrar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannstanken, hovedstoppekrane med vannpumpe samt rørfordelerskapet plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er vannpumpe for å opprettholde tilfredsstillende vantrykk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.
Det er montert luft til luft varmepumpe i underetasjen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har i hovedsak skjult installasjon, enkelte åpne føringer. Sikringsskapet er plassert på soverommet i 1. etasje og at automatsikrede kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Som referanseår settes byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

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

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

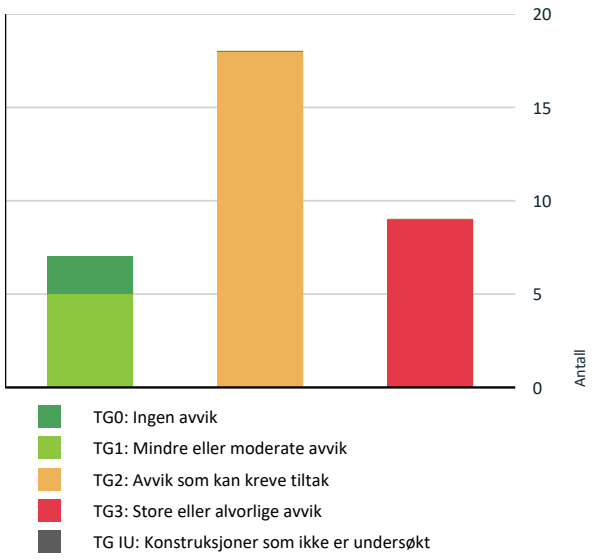
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort flere endringer på boligen i forhold til godkjent planløsning. I 1. etasje er badet utvidet ved at et soverom er tatt som utvidelse av opprinnelig bad. I Underetasjen er bad og badstu i dag bygget om og benyttes som soverom. Disponibelt rom (diverse) er i dag kjellerstue. Utvendig er det endringer på begge vinduene på badet som har annen størrelse enn på tegningene. I tillegg er vinduet på vaskerommet mot hovedveien ikke montert. Veranda og trapp mot hovedveien er ikke omsøkt.

Alle endringer nevnt over er søknadspliktige og således i strid med gitte byggetillatelse. Senja kommune opplyse 11.05.26 at "Byggetillatelse for nybygg enebolig ble gitt 07.05.1982. Etter søk i våre arkivsystemer er det ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen."

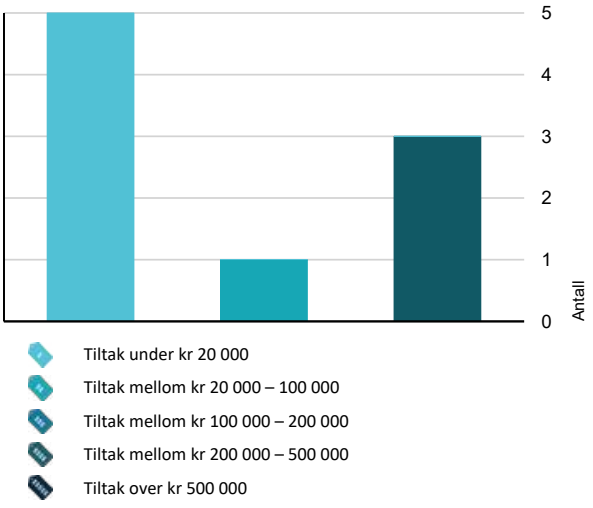
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Tom Øyen, Tian Helse Eiendom AS å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Langnesveien 975, 9302 Rossfjordstraumen. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Takst etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og relevante deler av NS3600:2018. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 9°C på befaringsdagen.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

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

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. Videre var det ikke mulig å inspisere takkonstruksjone tilfredsstillende på grunn av manglende vandringer over blåseisoleringen.

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler, rust og manglende innfesting.
Undertaket mangler mansjetter ved gjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmepumpe i underetasjen Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det er benyttett en ventilkappe ved innføring av rør fra utedelen til innedelen. Denne er satt opp ned slik at den fungerer som en trakt som kan lede vann inn i boligen. Avviket må sees i sammenheng med grunnmur og rom under terreng.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger ved inspeksjon i boden i underetasjen.
Grunnmuren har sprekkdannelser på flere synlige områder, både utvendig og innvendig.
Nederste skift med lecablokker er lagt liggende og ikke stående, ihht. monteringsanvisningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Det vil si at det er feil fall på gulvet. Vannet vil kunne renne ut av rommet før det renner til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres. Ved inspeksjon i sluket er det påvist slukmansjett, men det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som eventuelt er benyttet på gulvet og veggene. Platene som er benyttet på veggen var i salg en kort periode rundt 2000-2005, noe som indikerer at eventuelle membransløsninger, dersom disse finnes, vil være rundt 20-25 år gamle. Forventet funksjonstid for smøremembraner er nær utløpt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Begge slukene i rommet er høyere enn toppen av membranen ved døren hvor vann kan renne ut av rommet.
Det er feil fall fra begge sluken. Vann vil renne ut av rommet før det renner til sluket. Det vil bli stående vann på gulvet ved vannslø og dusjing.
Det er laget provisorisk krans rundt dusjen for å hindre vannflyt ut over gulvet. Løsningen ansees som midlertidig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

I dusjen er membranen brutt ved vinduet. Dette medfører stor risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Avtrekket fungerer ikke fra våtrom, noe som kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i disse rommene. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har registrert nedbøyninger og utettheter i takrenner. Årsak til avvikene er nedbøying av takrennekroker.

Jeg har registrert frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering. Dette redusere forventet levetid for de underliggende bygningsdelene.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.
Jeg registrerer flere sprekker og dårlig/slitt overflatebehandling av kledningenen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Dampsperren er fra byggeår. Rundt loftsluken har jeg funnet utettheter i dampsperren. Erfaringsmessig var rutiner for montering av disse samt materialvaliteten lav, noe som fører til damplekkasje fra oppvarmet del av boligen til kaldt loft.
Det er påvist utette gjennomføringer i undertaktet som har ført til fuktskjolder i takkonstruksjonen. (Se punkt for taktekking for utfyllende info)

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Jeg har registrert svekkelser på vinduene. Svekkelsene som er påvist er behov for maling utvendig og innvendig og skader på utvendig belistning.

Ved test av åpne og lukke mekanisme av tilfeldig valgt vinduer registrerer jeg treghet i mekanikk og at vindu «kniper».

Beslag under vinduer har ikke oppbrett på enden. Dette kan føre til vanninndriv til skjulte deler av veggkonstruksjonen. Ytterste konsekvens av dette kan være skader på veggkonstruksjonen.

Omramming er ført helt ned til beslaget. Dette øker risikoen for råteskader i omrammingen.

Pakninger på vinduene er harde. Dette kan gi trekk.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Omramming er ført helt ned til dekke/beslag. Dette øker risiko for råteskader.

Balkongdøren har skader i karmen over dørbladet.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavviket i stue og kjøkken er målt til cirka 19 mm.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermuren i form av saltutslag på muren i boden.

I forbindelse med varmepumpen i underetasjen er ventilkappen på utvendig side montert opp ned. Dette kan føre til vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Rørfordelerskapet var låst og det var dermed ikke mulig å inspisere dette på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe i stuen Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt.
Det er flere løse og knekte plastdeler på innvendig del av varmepumpen.
Det er støy både fra innvendig og utvendig del av varmepumpen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våt sone. Denne typen veggplater vil ikke tåle jevnlig vannbelastning.

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

Det er avvik:

Toalettet er ikke tilstrekkelig festet mot gulvet. Dusjkabinettet er montert etter planlegging av rommet. Dette fører til langt åpent avløpsrør fra kabinettet til sluket. Løsningen er uheldig og upraktisk.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusjen.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Det er avvik:

Det er påvist enkelte dører som har behov for justering, samt bruksmerker på fronter, skrog og benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget på sørsiden fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler, rust og manglende innfesting.
Undertaket mangler mansjetter ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen og undertaket bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende mansjetter ved gjennomføringer må ettermonteres for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Skader som bulker, rust og manglende innfesting bør utbedres for å sikre takets funksjon og levetid.

Vårt kostnadsestimat er satt for skifte av taktekking, undertak, lekter og beslagsløsninger som vil være naturlig å skifte i forbindelse med utskifting av taktekking.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Eksempel på rust og bungler på taktekkingen



Eksempel på manglende innfesting



Manglende mansjett på gjennomføringen i taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør, takfotbeslag og luftelyre er av metall. Pipebeslaget er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Jeg har registrert nedbøyninger og utettheter i takrenner. Årsak til avvikene er nedbøying av takrennekroker.

Jeg har registrert frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering. Dette redusere forventet levetid for de underliggende bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrennekroker bør rettes opp eller byttes ut for å utbedre nedbøyninger og utettheter i takrenner. Nedløpsrør med frostspreng bør skiftes ut.

Tiltakene bør gjennomføres for å hindre økt vannpåkjenning mot fasader, grunnmur og drenering, og for å unngå redusert levetid og risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer flere sprekker og dårlig/slitt overflatebehandling av kledningenen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres luftespalte bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og drenering, slik at kondens og slagregn ledes ut av konstruksjonen.
Sprekker og slitt overflatebehandling bør utbedres for å hindre fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.
Manglende ventilasjon og vedlikehold øker risikoen for råte, sopp og skader i veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen er etterisolert med blåseisolasjon, noe som medfører at inspeksjon kun er mulig fra loftsluken.
Det tas derfor forbehold om avvik som ikke er mulig å avdekke fra loftsluken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dampsperren er fra byggeår. Rundt loftsluken har jeg funnet utettheter i dampsperren. Erfaringsmessig var rutiner for montering av disse samt materialvaliteten lav, noe som fører til damplekkasje fra oppvarmet del av boligen til kaldt loft.
Det er påvist utette gjennomføringer i undertaktet som har ført til fuktskjolder i takkonstruksjonen. (Se punkt for taktekking for utfyllende info)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres utettheter i dampsperren rundt loftsluken for å hindre damplekkasje fra oppvarmede rom til kaldt loft, da dette kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Utette gjennomføringer i undertaket må tettes for å forhindre videre fuktinntrengning og utvikling av fuktskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, mugg og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i underetasjen er to-lags glass i malte rammer og trekarmer. Vinduen er i all hovedsak fra byggeår.
Vinduene i 1. etasje har to-lags glass i malte rammer og trekarmer. Vinduen er skiftet i flere omganger de siste 15 årene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Jeg har registrert svekkelser på vinduene. Svekkelsene som er påvist er behov for maling utvendig og innvendig og skader på utvendig belistning.

Ved test av åpne og lukke mekanisme av tilfeldig valgt vinduer registrerer jeg treghet i mekanikk og at vindu «kniper».

Beslag under vinduer har ikke oppbrett på enden. Dette kan føre til vanninndriv til skjulte deler av veggkonstruksjonen. Ytterste konsekvens av dette kan være skader på veggkonstruksjonen.

Omramming er ført helt ned til beslaget. Dette øker risikoen for råteskader i omrammingen.

Pakninger på vinduene er harde. Dette kan gi trekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert maling av vinduer utvendig, samt utbedring av skader på utvendig belistning for å forhindre videre forringelse og råteskader.

Vinduene bør justeres og mekanismen kontrolleres for å sikre god funksjon og forhindre at vinduene setter seg fast eller blir vanskelig å bruke.

Beslag under vinduene bør utbedres med oppbrett i endene for å hindre vanninntrenging til veggkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og råte.

Omrammingen bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til beslaget, for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i endeveden.

Pakninger på vinduene bør skiftes ut for å sikre god tetting og redusere risiko for trekk og varmetap.

Tilstandsrapport



Eksempel på feil avslutning av beslag under vinduet.



Eksempel på utvendig vedlikeholdsbehov av vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har to malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Glasset i balkongdøren er fra 2026, selve døren er eldre enn glasset, men skiftet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Omramming er ført helt ned til dekke/beslag. Dette øker risiko for råteskader.

Balkongdøren har skader i karmen over dørbladet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Omramming bør beskyttes eller endres slik at den ikke står i direkte kontakt med beslag, for å redusere risikoen for råteskader.

Skader i karmen over dørbladet på balkongdøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader.



Skade på balkongdøren



Omramming er ført helt ned til beslaget

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatene bør vurderes for oppgradering eller utbedring etter behov, for å unngå videre slitasje og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Tilstandsrapport



Oversikt over stuen.



Skade på flisfuger i yttergang.



Eksempel på skader på vegg overflater



Eksempel på skade på veggoverflate

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavviket i stue og kjøkken er målt til cirka 19 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med vedovn i stuen og sotluke i underetasjen..

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Sotluke er skadet

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluken/feieluken er minst 300 mm. Skadet sotluke bør skiftes ut.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for brannspredning ved utfall av gløer eller varme partikler, samt fare for brann i nærliggende brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ildsted i stuen.



Sotluken er montert bak flis.



Det er rustskader på sotluken.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og mur. Hulltaking er foretatt i gangen mellom vaskerommet og boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermuren i form av saltutslag på muren i boden.

I forbindelse med varmepumpen i underetasjen er ventilkappen på utvendig side montert opp ned. Dette kan føre til vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Ventilkappen til varmepumpen bør monteres korrekt for å hindre vanninntrengning til skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre dårligere inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Ventilkappe, montert feil vei.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i underetasjen har flirer på gulvet og vannavvisende plater på veggene. Rommet inneholder toalett, skyllekrar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er varmtvannstanken, hovedstoppekrane med vannpumpe samt rørfordelerskapet plassert i rommet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har vannavvisende plater. Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er uegnede materialer i våt sone. Denne typen veggplater vil ikke tåle jevnlig vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våt sone for å unngå risiko for vanninntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen. Uegnede materialer kan føre til redusert levetid og økt fare for skader på bygget.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Det vil si at det er feil fall på gulvet. Vannet vil kunne renne ut av rommet før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres korrekt fall på gulvet slik at vann ledes effektivt mot sluk.

Feil fall medfører risiko for at vann samler seg på gulvet eller renner ut av rommet, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet og sikkerhet på våtrommet.

Kostnadsestimatet for å etablere fall er isolert til kun å gjelde utbedring av fallforhold, men det anbefales at avviket sees i sammenheng med punktet sluk, membran og tettesjikt for å få et helhetlig bilde av rommets tilstand og tiltaksbehov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på gulvet og veggene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres. Ved inspeksjon i sluket er det påvist slukmansjett, men det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som eventuelt er benyttet på gulvet og veggene. Platene som er benyttet på veggen var i salg en kort periode rundt 2000-2005, noe som indikerer at eventuelle membransløsninger, dersom disse finnes, vil være rundt 20-25 år gamle. Forventet funksjonstid for smøremembraner er nær utløpt.

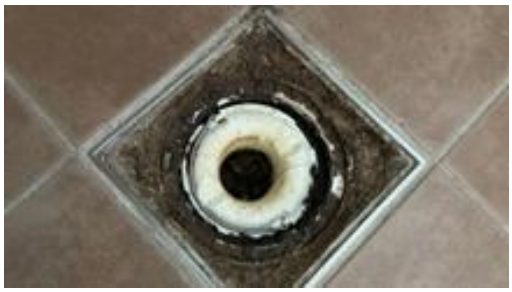
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes fungerende membran, og hvilken tilstand denne er i.

Konsekvensen av usikkerhet rundt membranens tilstand og alder er økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner, da eventuell membran kan ha begrenset effekt eller være utett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk på vaskerommet



Vannavvisende plater er ikke vanntette. Disse er derfor avhengig av membransløsning bak platene for at veggen skal være vantett

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har toalett, dusjkabinett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettet er ikke tilstrekkelig festet mot gulvet.
Dusjkabinettet er montert etter planlegging av rommet. Dette fører til langt åpent avløpsrør fra kabinettet til sluket. Løsningen er uheldig og upraktisk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettet bør festes forsvarlig til gulvet for å unngå bevegelse, som kan føre til lekkasjer eller skade på avløpsrør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere til mekanisk ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert bokomfort.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet, stedet for hulltaking er ikke optimalt for å avdekke skader. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.



Fuktmåling i veggen mot badet

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har fliser på gulv og vegger. Rommet inneholder vegghengt toalett, innredning med servant, åpen dusjplass, to sluk samt opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid som kan bekrefte tidspunktet for oppgradering av rommet.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himlingen er malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning og risiko for bakenforliggende fuktskader.
Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Vindu i våt sone

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Begge slukene i rommet er høyere enn toppen av membranen ved døren hvor vann kan renne ut av rommet.
Det er feil fall fra begge sluken. Vann vil renne ut av rommet før det renner til sluket. Det vil bli stående vann på gulvet ved vannslø og dusjing.
Det er laget provisorisk krans rundt dusjen for å hindre vannflyt ut over gulvet. Løsningen ansees som midlertidig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres korrekt fall mot sluk slik at vann ledes effektivt til slukene og ikke ut av rommet.
Dagens løsning med provisorisk krans er midlertidig og ett kortsiktig tiltak for å løse problemet som oppstår ved dusjing.

Kostnadsestimatet for etablering av riktig fall er utelukkende avretting og nye fliser over eksisterende fliser. Før et slik tiltak gjøres må etasjeskillet styrkeberegnes for å vurdere om dette vil tåle økt last.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I dusjen er membranen brutt ved vinduet. Dette medfører stor risiko for skader i skjulte deler av konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Membranen må skiftes ut for å hindre vannlekkasjer og fuktskader i skjulte konstruksjoner.

En kortsiktig løsning for å redusere skaderisiko er å montere dusjkabinett, men et slik tiltak lukker ikke avviket med tettesjiktet.

Brudd i membranen ved vinduet gir stor risiko for skader i underliggende bygningsdeler, og tiltak bør iverksettes snarest for å unngå omfattende reparasjonsbehov.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tettesjiktet er brutt i våt sone ved vinduet.



Sluk i dusjen på badet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjplass bak forheng og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for eksempel ved å bore hull i kassen under toalettet slik at lekkasjevann ledes ut til synlig område.

Konsekvensen av manglende lekkasjesikring er at eventuelle lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket fungerer ikke fra våtrom, noe som kan medføre redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i disse rommene. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket fra våtrom må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi grobunn for mugg og råte i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Viften på badet virket ikke på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling i veggen mot badet fra gangen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte dører som har behov for justering, samt bruksmerker på fronter, skrog og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører bør justeres og eventuelle bruksmerker på fronter, skrog og benkeplate bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse av kjøkkeninnredningen. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og funksjonalitet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er vannpumpe for å opprettholde tilfredsstillende vantrykk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørfordelerskapet var låst og det var dermed ikke mulig å inspisere dette på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas ny befaring med tilgang til rørfordelerskapet for å inspisere tilstanden.
Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle feil eller lekkasjer, noe som kan øke risikoen for skjulte skader på bygningen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmepumpe i stuen

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpen er oppbrukt.
Det er flere løse og knekte plastdeler på innvendig del av varmepumpen.
Det er støy både fra innvendig og utvendig del av varmepumpen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpen bør gjennomgås av fagperson for vurdering av reparasjon eller utskiftning, da slitasje, løse og knekte plastdeler samt støy kan føre til redusert funksjon, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.
Videre bruk uten utbedring kan medføre ytterligere skader og økte kostnader.

Tilstandsrapport



Eksempel på løse plastdeler i varmepumpen

TG 3 Varmepumpe i underetasjen

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det er benyttett en ventilkappe ved innføring av rør fra utedelen til innedelen. Denne er satt opp ned slik at den fungerer som en trakt som kan lede vann inn i boligen. Avviket må sees i sammenheng med grunnmur og rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas utbedring av ventilkappen slik at den monteres korrekt og ikke leder vann inn i boligen.
Videre bør tilstanden på varmepumpen vurderes av fagperson, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som øker risikoen for plutselige feil eller lekkasjer.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader i rom under terreng, samt redusert levetid på varmepumpen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmepumpe i underetasjen



Ventilkappe er montert feil vei

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har i hovedsak skjult installasjon, enkelte åpne føringer. Sikringsskapet er plassert på soverommet i 1. etasje og at automatsikrede kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved.

Tilstandsrapport

Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering, og tilstanden bør undersøkes nærmere.

Manglende informasjon om dreneringens utførelse og alder medfører usikkerhet om funksjon og risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger ved inspeksjon i boden i underetasjen.
Grunnmuren har sprekkdannelser på flere synlige områder, både utvendig og innvendig.
Nederste skift med lecablokker er lagt liggende og ikke stående, ihht. monteringsanvisningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lecablokker er konstruert med hulrom og ribbestruktur som forutsetter vertikal lastoverføring gjennom blokkhøyden. Dersom blokkene monteres med avvikende orientering, vil lastpåvirkningen skje på tvers av blokkens konstruktive oppbygning.

Dette medfører at trykkspenninger i større grad overføres via tynne skillevegger og hulromsvegger, som gir redusert effektiv bæreevne og økt risiko for lokal knusing og deformasjon. Videre svekkes samvirket mellom murblokker og mørtelfuger, og konstruksjonens stabilitet reduseres som følge av endret spenningsfordeling og lastveier.

Løsningen avviker dermed fra forutsetningene for dimensjonering og produsentens dokumenterte egenskaper.

Det anbefales at grunnmuren undersøkes nærmere av fagkyndig for å vurdere omfanget av sprekkdannelser og setningsskader, samt for å utarbeide nødvendige utbedringstiltak. Kostnadsestimatet er knyttet opp mot ytterligere vurderinger, Kostnader for eventuelle tiltak vil komme som et tillegg ti dette kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på sprekk i grunnmuren.



Nederste skiftet av lecablokkene er feilmontert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyde på balkong eller terrasse, slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle nødvendige tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å forhindre fall, spesielt for barn.

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Enebolig: 4 Gang, 3 Soverom, 2 Stuer, 2 Bod, Vaskerom, Bad, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommen er beliggende på Rokstad i Rossfjord, Senja kommune, nærområdet har spredt boligbygging. Avstanden til Rossfjordstraumen er ca. 3 km, hvor det finnes skole, barnehage, døgnåpen dagligvarehandel, samt flere arbeidsplasser innen undervisning, helse- og omsorgssektor og bygg- og anleggsvirksomhet. Videre er det ca. 20 km til regionsenteret Finnsnes, som tilbyr et bredere spekter av handel, service, offentlig administrasjon og arbeidsmarked. Denne beliggenheten gir en kombinasjon av landlige kvaliteter og tilgjengelighet til sentrale funksjoner, noe som er attraktivt for både barnefamilier og pendlere.

Markedet for eneboliger i Rossfjordbygda viser en moderat omsetningsaktivitet, med registrerte 64 salg de siste fem årene. Gjennomsnittlig omsetningstid er rundt 80 dager, noe som indikerer et relativt balansert marked med normal etterspørsel.

Sammenlignbare salg i nærområdet viser oppnådde salgspriser i intervallet ca. kr 2 500 000 til kr 3 300 000 for eneboliger med tilsvarende størrelse og beliggenhet. Variasjonen skyldes blant annet forskjeller i standard, byggeår, tomteforhold og beliggenhet. Den aktuelle eiendommen er oppført i 1983 og fremstår med en del vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, herunder forhold knyttet til tak, våtrom, drenering og tekniske installasjoner.

Samlet sett vurderes det at eiendommen befinner seg i et marked med normal etterspørsel, men hvor prisnivået er sensitivt for standard og dokumentert kvalitet. Eiendommens beliggenhet er god i lokal sammenheng, men avstand til større arbeidsmarkeder og begrenset lokal kjøperbase legger en viss demper på prispresset. På bakgrunn av dette, samt eiendommens tekniske tilstand og identifiserte avvik, fremstår fastsatt markedsverdi på kr 3 000 000 som realistisk innenfor dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Steinar Nordaas vei 25 ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN				15-05-2023	2 200 000	**2 380 000**		2 380 000	**23 564**
	101 m²	1977	3 sov							
2	Tårnelvveien 561 ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN				04-06-2024	3 100 000	**3 300 000**		3 300 000	**23 239**
	142 m²	1981	3 sov							
3	Moenveien 7 ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN				31-05-2023	2 350 000	**3 300 000**		3 300 000	**16 098**
	205 m²	1987	4 sov							
4	Tennskjærveien 13 ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN				25-02-2026	3 000 000	**2 800 000**		2 800 000	**14 508**
	191 m²	1972	2 sov							
5	Langnesveien 1201 ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN				13-06-2022	1 950 000	**2 500 000**		2 500 000	**13 736**
	182 m²	1975	2 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	11 412
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**11 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 400 000**

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	77			77	
1. etasje	87			87	39
SUM	**164**				**39**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, gang 2, soverom, stue, soverom 2, gang 3, bod, bod 2, vaskerom		
1. etasje	Gang, soverom, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort flere endringer på boligen i forhold til godkjent planløsning. I 1. etasje er badet utvidet ved at et soverom er tatt som utvidelse av opprinnelig bad. I Underetasjen er bad og badstu i dag bygget om og benyttes som soverom. Disponibelt rom (diverse) er i dag kjellerstue. Utvendig er det endringer på begge vinduene på badet som har annen størrelse enn på tegningene. I tillegg er vinduet på vaskerommet mot hovedveien ikke montert. Veranda og trapp mot hovedveien er ikke omsøkt.

Alle endringer nevnt over er søknadspliktige og åledes i strid med gitte byggetillatelse. Senja kommune opplyse 11.05.26 at "Byggetillatelse for nybygg enebolig ble gitt 07.05.1982. Etter søk i våre arkivsystemer er det ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen."

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Normalt vedlikehold uten at det er fremlagt dokumentasjon eller faktura for utført arbeid. Egenerklæringen opplyser om arbeider både i egenregi og med innleide foretak.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Rømningsvei fra soverommet i underetasjen ved vaskerommet er ikke i varetatt. Avviket for rømningsvei er knyttet til vinduets størrelse samt bredden på døren mot gangen. Vi benevner rommet som soverom ihht dagens bruk, selv om dette er i strid med byggeregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	28	19		0	6109.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langnesveien 975

Hjemmelshaver

Tian Helse Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg. Egenerklæringen slamavskiller avløp skiftet av RP Maskin 2025. Kontakt eier for beskrivelse av hva som er utført.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	Rapporten er godkjent av Tom Øyen, Tian Helse Eiendom AS, per telefon 21.05.26 kl 9.00
2	29.05.2026	Rettet opp i arealene som var benevnt på feil etasje.
3	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZA2511

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mai 2026

Oppdragsnummer
28-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langnesveien 975, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Tian Helse Eiendom AS v/ Finn Håkon Jørstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20877394
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort av Tian AS med egne folk som har fagbrev.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat på bad, skiftet spotter i himlinger. Utført av Sten Jensen Elektro AS. Utført i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet vv.bereder og slamavskiller avløp. RP Maskin AS utførte i 2025.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Privat vann og septik (slamavskiller).

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet vinduer i stue 1 etg. Faglært av Tian AS.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært en liten tidligere lekkasje på luftehatt til ventilasjon, denne er utbedret.

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

Nei

Eventuell kommentar: Bortsett fra termostaten som er skiftet, samt spotter som er skiftet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det var sikkert utarbeidet takst/salgsoppgave ved kjøpet i 2014, men vi har ikke dette lett tilgjengelig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 28-0031/26

SENJA KOMMUNE

Til Skog Eiendomsmegling AS
v/ Amanda Smaadal

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
Amanda Smaadal	gnr. 28, bnr. 19	Kåre Vilvang	11.05.2026

Manglende brukstillatelse og ferdigattest

Vi viser til din bestilling av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest gjennom vår bestillingsportal for eiendomsinformasjon.

Eiendom 28/19 ligger på Rokstad på vestsiden av Rossfjordvatnet. Matrikkelen viser en enebolig med status tatt i bruk på 28/19.

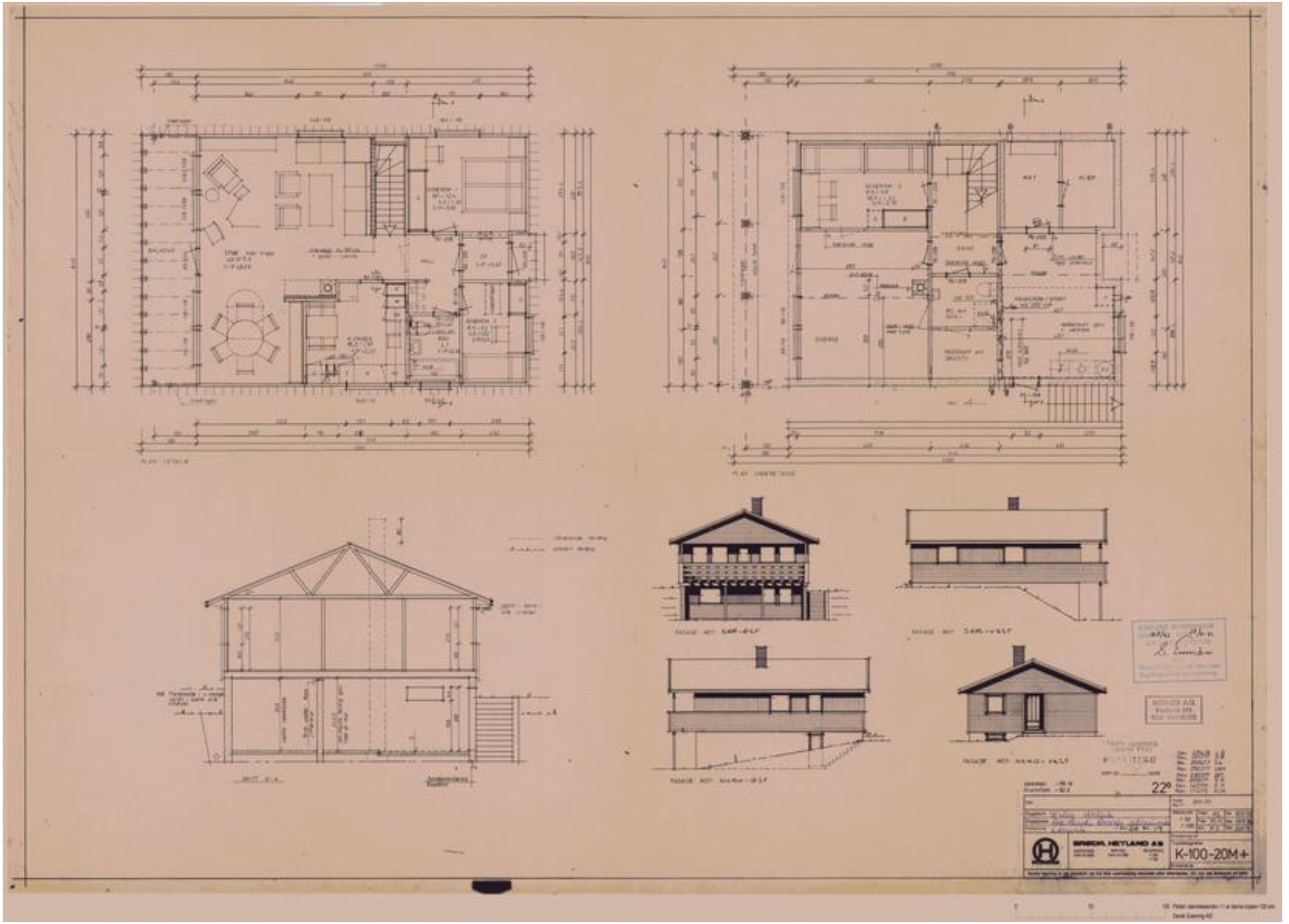
Byggetillatelse for nybygg enebolig ble gitt 07.05.1982. Etter søk i våre arkivsystemer er det ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eneboligen.

Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann, og tillatelse til terrenginngrep knyttet til fjerning av eksisterende anlegg og etablering av ny slamavskiller og infiltrasjonsanlegg på eiendommen, ble gitt 09.10.2025. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger ikke for dette tiltaket registrert på saksnummer 2025/6484.

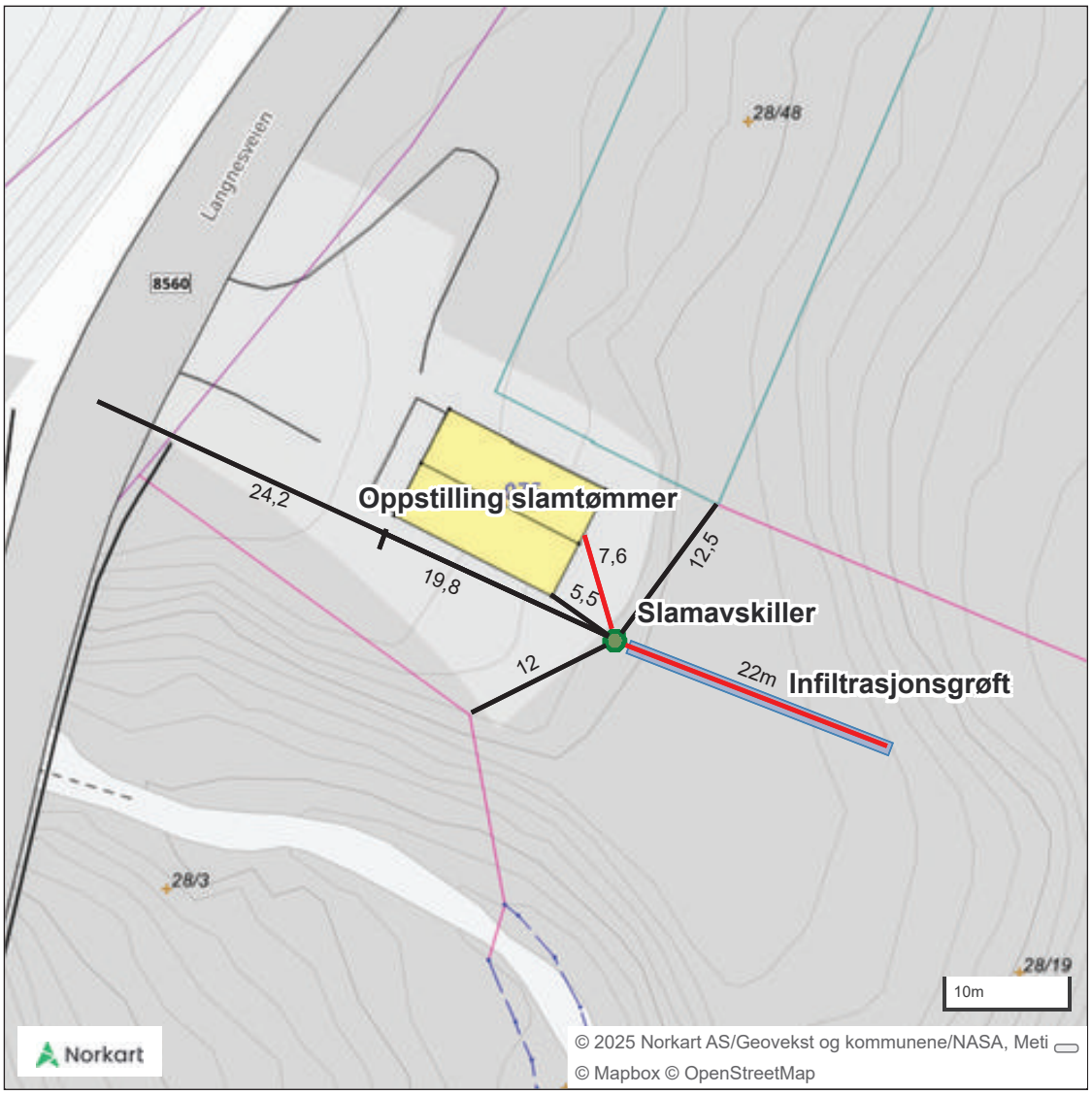
Med vennlig hilsen
Senja kommune

Kåre Vilvang
Avdelingsingeniør

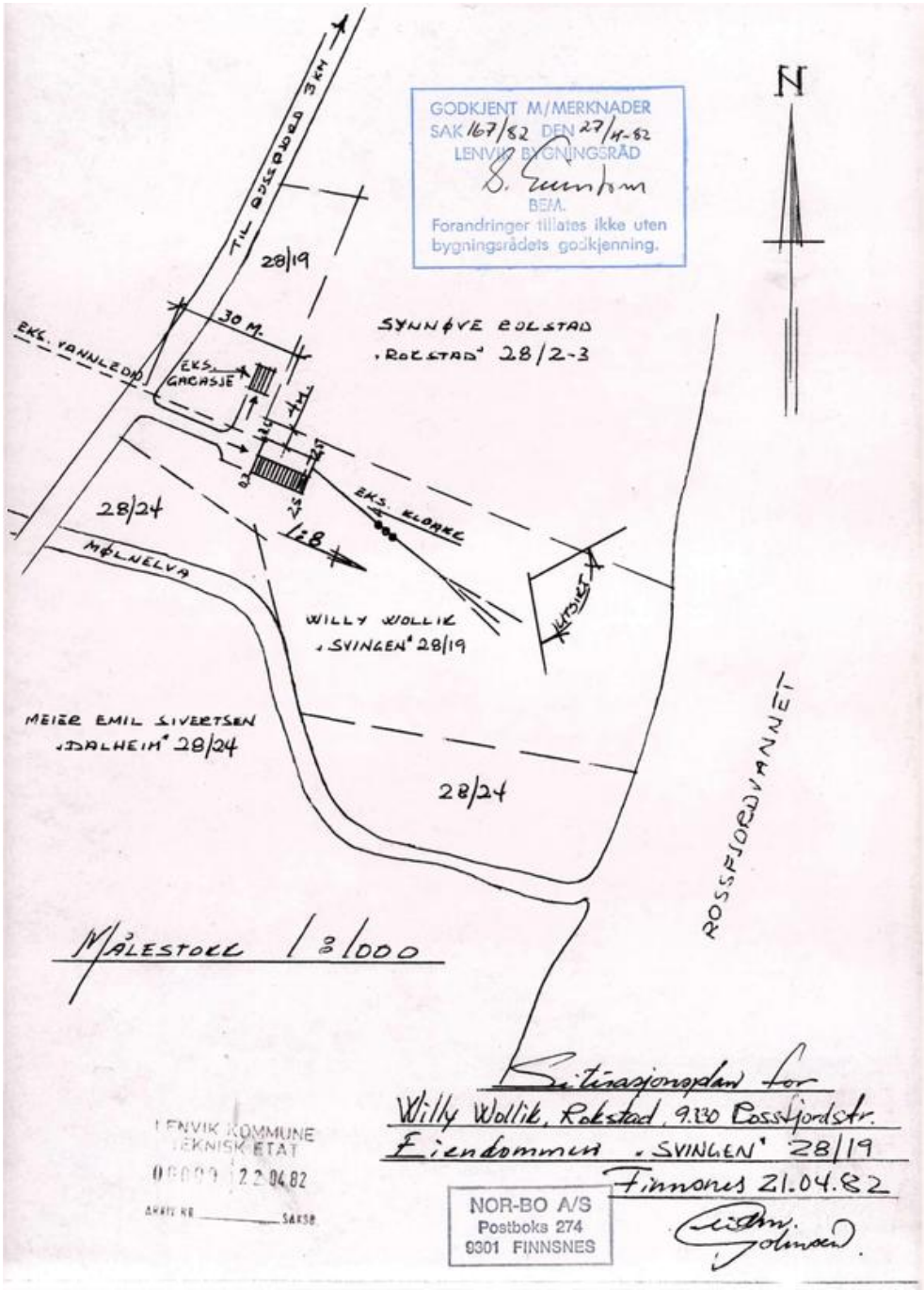
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur


SINDRI HETLAND AS
K-100-20M+

Senja kommune




ROSSFJORDVA
ROKSTAD
Bl. 9
0,5


TIL ØSSMARK 3KM
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 167/82 DEN 27/4-82
LENVIK BYGNINGSRÅD
BEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
N
28/19
30 M.
SYNNØVE EDLSTAD
«ROLSTAD» 28/2-3
EKS. VANNLEDD
EKS. GARASJE
EKS. KLOAKK
28/24
MØLNELVA
WILLY WOLLIK
«SVINGEN» 28/19
MEIER EMIL SIVERTSEN
«DALHEIM» 28/24
28/24
ROSSFJORDVANNET
MÅLESTOKK 1:1000
Situasjonsplan for
Willy Wollik, Rokstad, 9330 Rossfjordstr.
Eiendommen «SVINGEN» 28/19
Finnsnes 21.04.82
NOR-BO A/S
Postboks 274
9301 FINNSNES
LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22.04.82

ambita

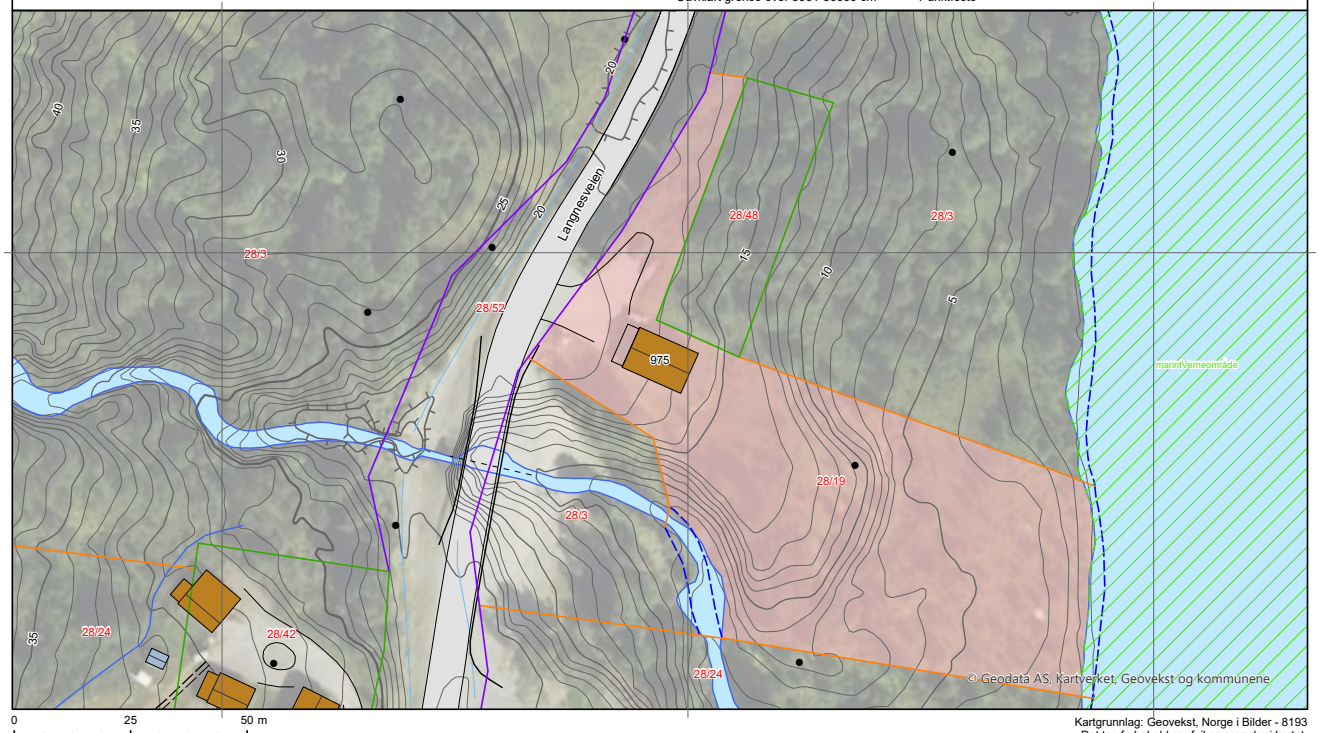
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/28/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

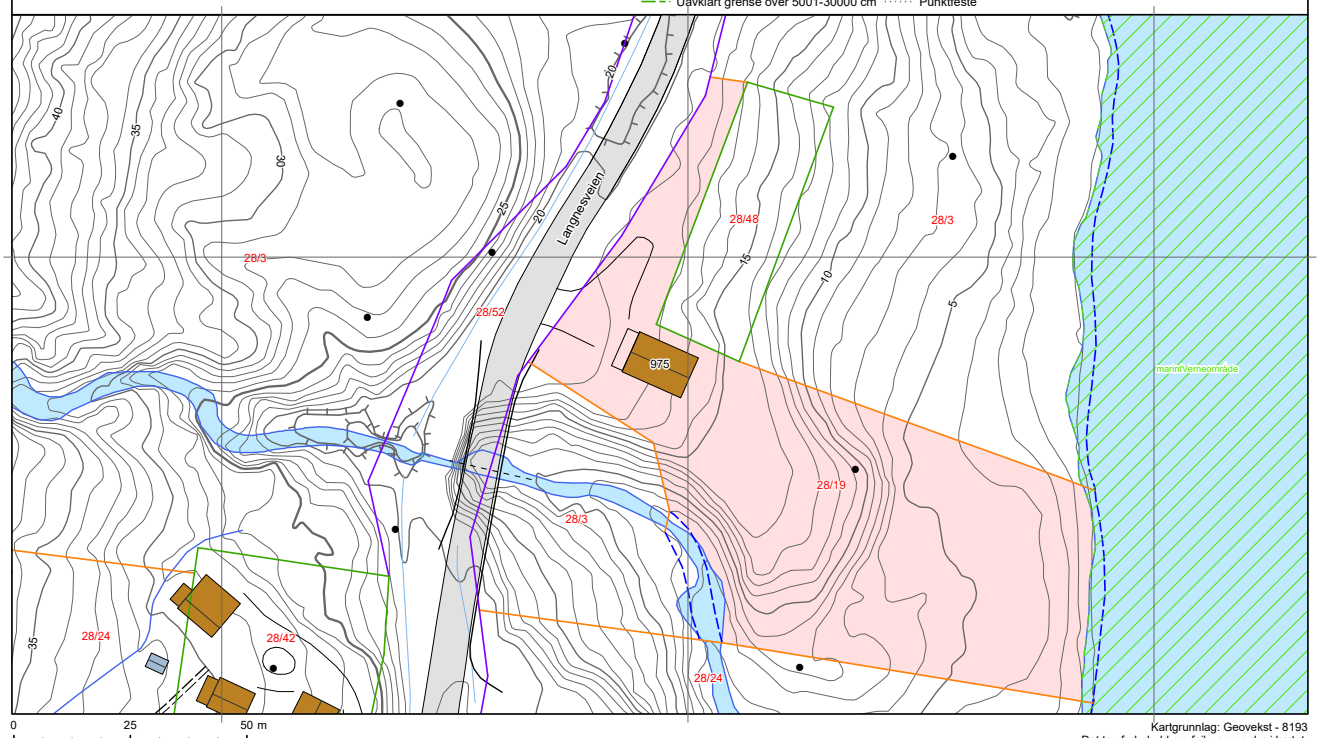
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/28/19/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

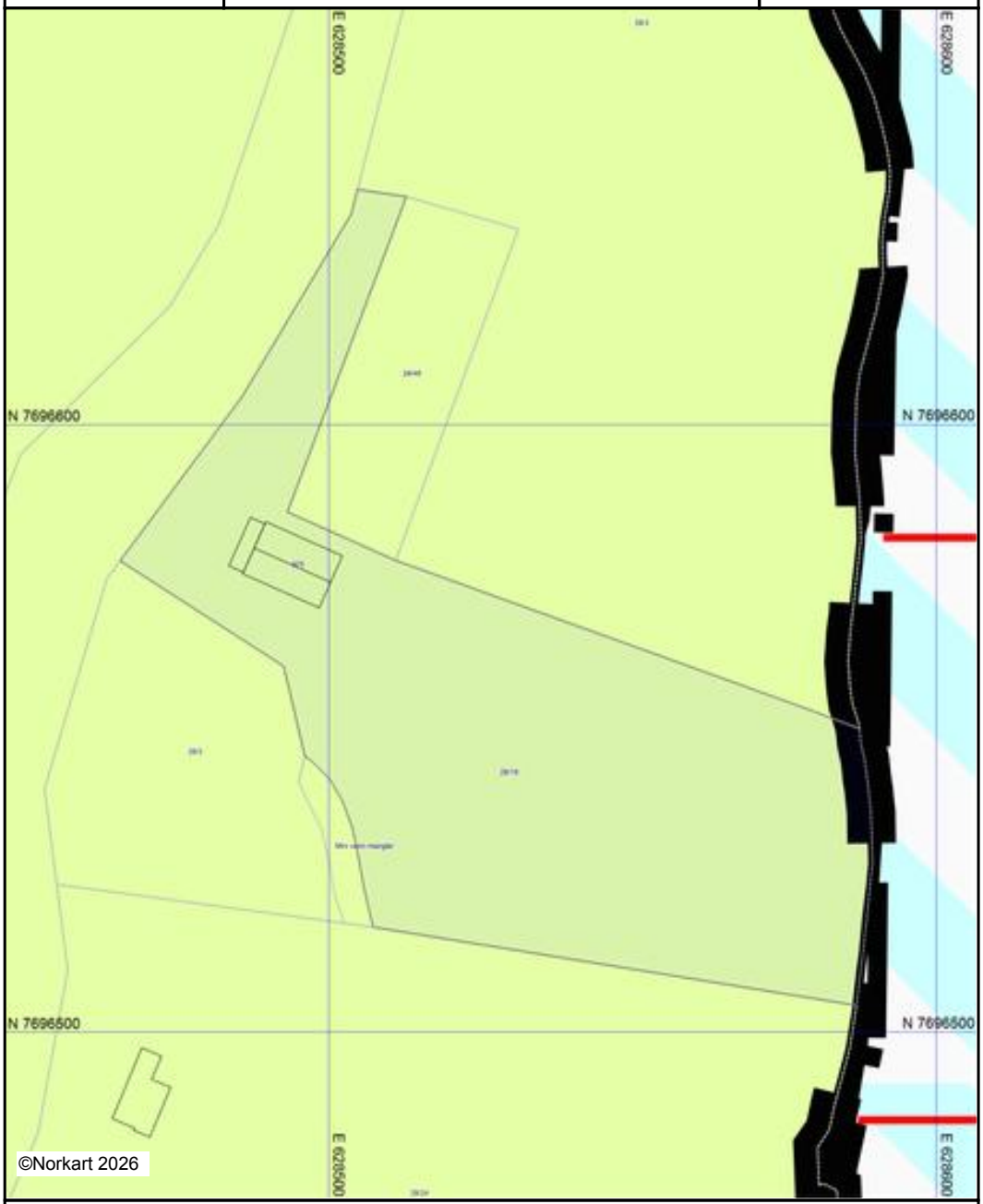
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/19
Adresse: Langnesveien 975
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

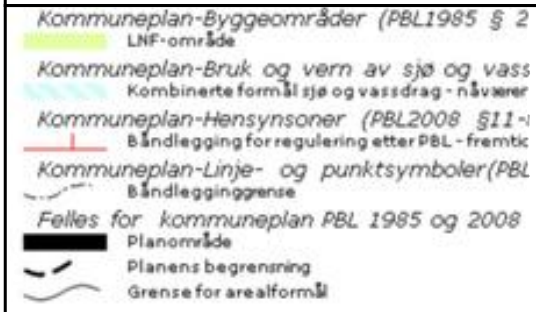
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



Skredrapport

Eiendom	5530 28/19		
Utskriftsdato	04.05.2026	**Antall datasett**	5

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

1 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Skredfaresoner
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

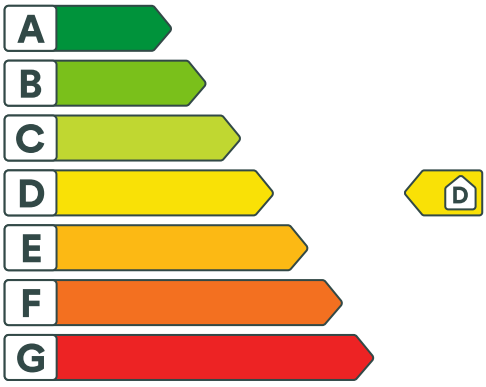


enova

Energiattest



Adresse **Langnesveien 975, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN**	
Dato for energimerking **25.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263156**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **3446417**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **159,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **226,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **314,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 275 kWh**



Langnesveien 975, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN

Detaljering

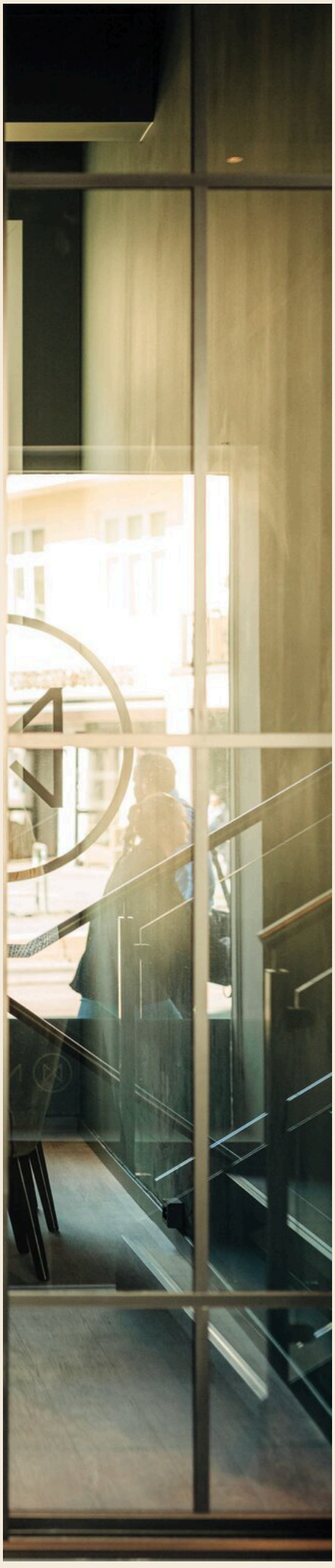
Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

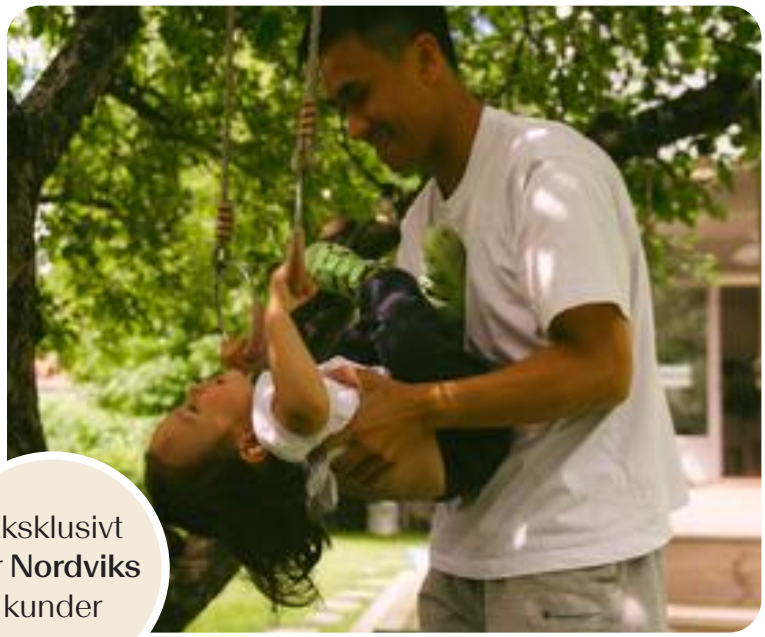


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langnesveien 975 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Matrikkel: Gnr 28, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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