

Vangsveien 579



Velkommen til

Vangsveien 579



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

Vangshamn

Unik eiendom med våningshus, naust, garasje, jakt- og fiskerett!

Prisantydning	2 500 000,-
Omkostninger	63 880,-
Totalpris	2 563 880,-
BRA-i	196 kvm
Totalt BRA	270 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1961
Ansvarlig megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Ytterst i fredelige Vangshamn, helt i enden av en blindvei, ligger dette sjeldne stedet med egen strandlinje, naust og stor tomt. Her lever du tett på naturen – med havet foran deg, skogen rundt deg og fjellene i ryggen.

- Dette er et sted for den som søker ro, ekte naturopplevelser og friheten til å skape sitt eget tilholdssted. Eiendommen gir deg alle Senjas kvaliteter rett utenfor døra: rikt dyreliv, et hav av turmuligheter og noen av regionens beste jakt- og fiskemuligheter – inkludert lakseelva Lyselva i Vangsbotn.

- Det tidligere småbruket er ikke i drift, og bygningsmassen har renoveringsbehov – men her ligger det et stort potensial for deg som ønsker å forme din egen base i et særegent og fredelig kystlandskap. Våningshuset har hele fem soverom, og på tomta finner du også eldre fjøs, en romslig garasje og naust med strøm og båtutsett.

- I hagen vokser det rips, solbær, rabarbra og mjødurt. Her er det god tumleplass, vedskogen venter – og i egen fjære kan du nyte kveldssola i stillhet, med naturen tett på.

Arealer og innhold

BRA-i:	196 kvm
BRA-e:	74 kvm
Totalt BRA:	270 kvm

Beskrivelse

Våningshus
Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Grovkjeller, gang og trapperom
Total BRA: 48 kvm.

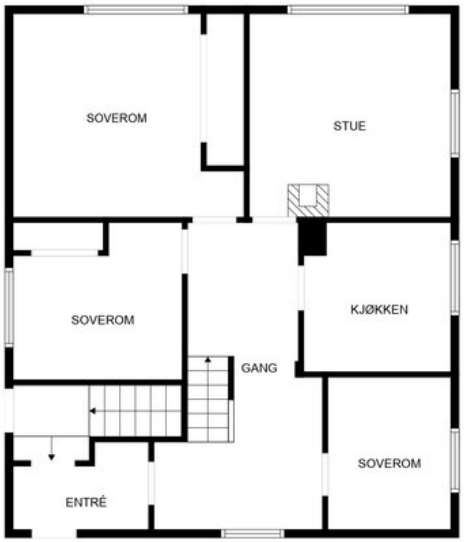
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue, vindfang, gang og 3 soverom
Total BRA: 74 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom
Total BRA: 74 kvm.

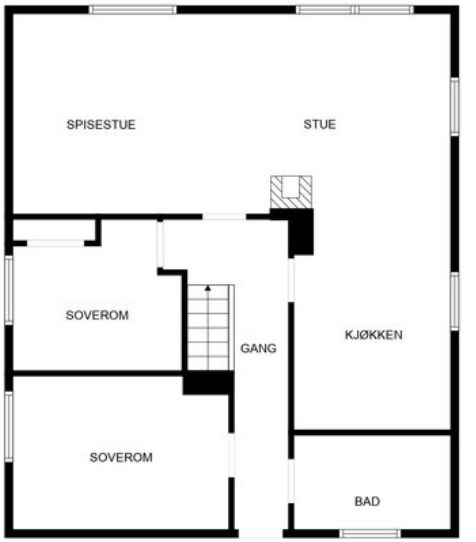
Garasje
BRA-e: 45 kvm. Biloppstillingsplass
Total BRA: 45 kvm.

Naust
BRA-e: 29 kvm. Båtoppstillingsplass
Total BRA: 29 kvm.

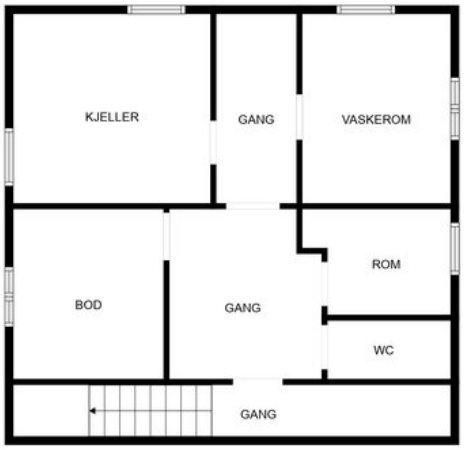
Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven.



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Standard

Våningshuset er fra 1960-tallet og holder enkel til normal standard ut fra alder og bruk. Det har to innredede etasjer og en romslig underetasje med vaskerom, ekstra toalett og god lagringsplass.

Garasjen har egen snekkerbod, og det gamle fjøset gir gode muligheter for nevenyttige. Egen strandlinje og naust med innlagt strøm og båtutsett.

Eiendommen har vedskog som gir naturlig oppvarming og god stemning gjennom årets kjøligere måneder.

Uteområdet er frodig med bærbusker og blomster, og tomta gir rikelig med uteplass for både små og store.

Eiendommen er en del av jaktvald for elg/storvilt, småvilt og firskerettigheter i vann. Dagens eier har vært del av jaktlaget.

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. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.





Beliggenhet

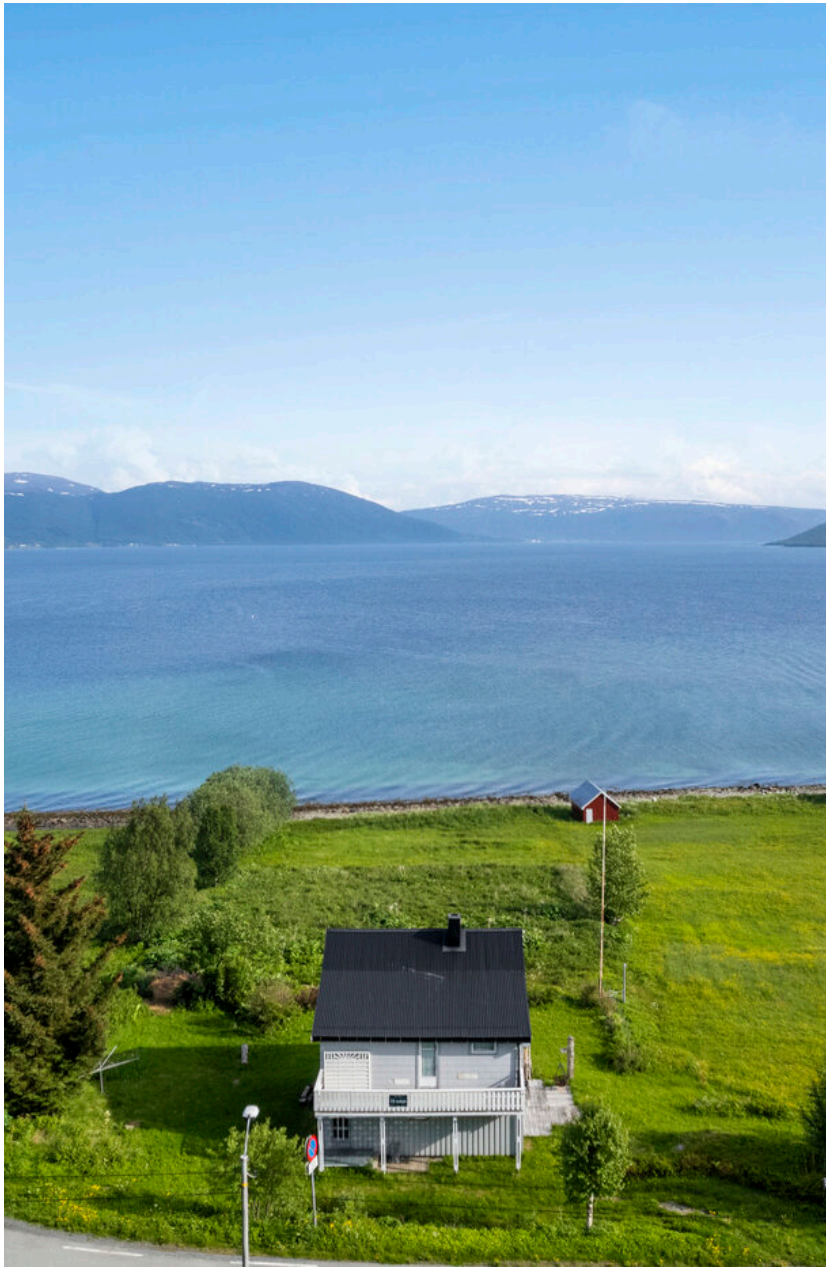
Nyt livet på Senja

Opplev Senja fra sin fredeligste side. Eiendommen ligger i Vangshamn, omgitt av natur og uten gjennomgangstrafikk. Området byr på rike naturopplevelser året rundt – til sjøs, i skogen og på fjellet.

Med kort vei til fiskevann, lakseelv og jaktområder er dette et perfekt sted for deg som ønsker et aktivt friluftsliv kombinert med ro og nærhet til naturen. Her får du Senjas storhet nesten helt for deg selv – uten forstyrrelser eller trengsel.







Informasjon

Vangsveien 579

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0040/24

Boligtype
Enebolig, dobbelgarasje, naust og eldre fjøs

Adresse og betegnelse
Vangsveien 579, 9372 GIBOSTAD
Gnr 95, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Glenn Sture Sandnes
Lisa-Mari Sandnes

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 563 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 583 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
Boligens byggeår fremkommer ikke av eiendommens matrikkelrapport.
Selger har opplyst om byggeår 1961.

Etasjer
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 74 kvm
Totalt BRA: 270 kvm

Beskrivelse:
Våningshus
Kjeller: BRA-i: 48 kvm. Grovkjeller, gang og trapperom
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje: BRA-i: 74 kvm. Stue, vindfang, gang og 3 soverom
Total BRA: 74 kvm.

2. etasje: BRA-i: 74 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom

Total BRA: 74 kvm.

Garasje
BRA-e: 45 kvm. Biloppstillingsplass
Total BRA: 45 kvm.

Naust
BRA-e: 29 kvm. Båtoppstillingsplass
Total BRA: 29 kvm.

Takstmann har målt opp de arealer som fremkommer av denne salgsoppgaven.

Innhold

Boligen inneholder 5 soverom, 2 stuer, kjøkken, bad, vaskerom og flere boder.
På eiendommen finner du eldre fjøs, garasje og naust.

Standard

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. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.
Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering i garasje og på egen grunn.

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, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maxi Tjenester AS. Blei oppdaget vann på boden under badet. Det blei revet, tørket og bygd opp igjen av Maxi Tjenester AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi blei opplyst av tidligere eier at det blei utført noen år før vi overtok, av ett firma. Vet ikke navnet på det firmaet.

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: Samtidig som dreneringen blei skiftet blei kloakk røret fra husvegg til septingtank byttet. Opplyst av tidligere eier.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Usikker når det blei tilbygd. Midten av 1980 tallet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Privat brønn. Denne ligger på naboeiendommen. Septingtank på egen eiendom.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Badet er gammelt og ikke etter dagens standard.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Avløpsrøret i kjeller gulv er skjeft og dermed lettere for å gå tett, om man ikke bruker mye vann.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Tidvis en del fluer

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ståle Langseth

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.

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

Taktekking TG2
Taket er tekket med trapesplater av stål.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG3
Det er montert takrenne og nedløp av stål på tak ved inngangsparti.
På motsatt side (ned mot havet) har det vært montert takrenne av plast, denne er borte (takras?) nedløp er fortsatt montert på vegg.

Veggkonstruksjon TG2
Vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolasjonskrav.
Utvendig er vegger kledd med eternittplater på 3 sider. Vegg opp mot vei er kledd med stående malt kledning.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Opprinnelig bolig har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Tilbygg har pulttakkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Undertak med taktrobord.
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG2
Vinduer av tre med forsegla glass fra 1982, 84 og 2008.
Ikke mulig å finne årstall på store vinduer i stue.

Det registreres punktert vindu, og værslitte vinduskarmer.
I kjeller er det vinduer av tre med koblaglass, vinduene er fra byggeår.
En eventuell fremtidig kjøper må anta at vinduer har lite/ingen restlevetid.

Dører TG2
Uisolert ytterdør og dør til kjellernedgang, sannsynligvis fra ombyggingsår.
Malt balkongdør av tre med forsegla glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
I 2 etg. er det oppført er veranda over inngangsparti.
Verandaen er oppført av impregnert virke, og med rekkverk av malt virke.
Det registreres manglende overflate vedlikehold av verandadekke.

Andre utvendige forhold TG3
På eiendommen står restene av tidligere fjøs, denne er i så dårlig forfatning at den anses som et rivningsobjekt.
Derfor er ikke bygget medtatt i arealopplysninger, eller videre omtalt i rapporten.

Innvendige overflater TG2
Kjeller har gulv og vegger i malt og ubehandlet betong. Himling med malt rupanel.
Kjeller fremstår som ett renoveringsobjekt, pga. fukt, gulv som er åpnet pga. dårlige avløpsrør og ett generelt etterslep på vedlikehold.
Videre har boligen gulvoverflater med belegg, laminat, teppegulv og parkett.
Vegger med trepanel og plater som er malt/tapetsert.
Himling med tak-ess plater og malte plater.
Det registreres noe etterslep på vedlikehold, ellers normal bruksslitasje forhold til alder.
Tilstandsgard er satt ut fra overflater i 1 etg. og 2 etg., kjeller omtales i punkt om rom under terreng.
Bod i 1 etg. under overliggende bad har ny gulvoverflate og himling pga. lekkasje.
Skaden er reparert av Maxi Tjenester AS.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Kjellergulv av betong, etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord.
Måling av høydeforskjell i etasjeskiller utføres som en punktmåling, dvs. at høyeste og laveste punkt sannsynligvis ikke er målt under punkt måling.
I tillegg er boligen møblert, noe som vanskeliggjør punkt måling.

Radon TG2
Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Pipe og ildsted TG3
Boligen har teglpipe som er pusset og malt.
Pipa er tilkoblet ildsted i stue 1 etg. og 2 etg. Feieluke er plassert i kjeller.
Registreres mindre skade på pipe oppe på kaldloft, og at hull til tidligere røykrør inne på soverom 1 etg. (tidligere kjøkken) ikke er forsvarlig tettet.
Derfor settes TG 3, inntil hull er forsvarlig tettet.

Rom Under Terreng TG3
Kjeller betraktes som renoveringsobjekt. Det registreres mye fukt, saltutslag og skader på vegger/gulv.
Boligen er oppført før fuktsperre mot grunn var tatt i bruk (plast kom i bruk utover 70 tallet), derfor vil denne type kjellere aldri bli tørrere en sine omgivelser dvs. jordfuktig.
Dette er normalt ikke et problem hvis man ikke bygger inn konstruksjonen.
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.

Krypkjeller TGIU
Under tilbygg er det krypkjeller uten tilkomst. Det anbefales at det lages tilkomst til krypkjeller da dette er en risikokonstruksjon som bør kunne kontrolleres.

Innvendige trapper TG2
Mellom 1 etg. og 2 etg. er det oppført en rettløpet trapp av tre, med malte vanger og lakkert rekkverk.
Det registreres noe knirk, og at det ikke er montert håndløper på vegg.
Mellom 1 etg. og kjeller er det oppført en rettløpet trapp av betong.
Det registreres at det ikke er montert håndløpere på vegg.

Innvendige dører TG2
Innvendige slette gabondører fra ombyggingsår.

Bad - Generell TG3
Badet har fliser på gulv. Vegger med brystning og under brystning list er det fliser på vegger, over brystning list er det våtromstapet på vegger.
Himling med tak-ess plater. Rommet er innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplater, speil og speilskap.
Det er montert mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.
Sluk er plassert under dusj, og det registreres ingen fall mot sluk. Høyde fra slukrist til topp dørterskel er mer en 25 mm.
Badet holder ikke dagens krav til våtrom, og står foran totalrenovering.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom TG1
Hulltaking fra underliggende bod og opp i etasjeskiller, dette uten å påvise forhøyede fuktverdier befaringsdagen.

Kjøkken - Overflater og innredning TG2
Kjøkkeninnredning med profilerte heltre furu fonter, og barløsning mot stue.
Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert fliser på vegger.
Det registreres skader og bruksslitasje.

Kjøkken - Avtrekk TG1
Ventilator med avtrekk ut.

Vannledninger TG2
Boligen har synlige vannrør av kobber.
Rørene er fra over år, og de eldste rør og kuplinger har passert mer en halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør TG3
Boligen har synlige avløpsrør av plast og keramiske rør.

Ventilasjon TG1
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Varmtvannstank TG1
Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjeller.
Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner TG1
Det er montert varmepumpe luft til luft med innedel i hall 1 etg.
Opplyses at varmepumpen er fra 2020/21.

Elektrisk anlegg TG2
Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med patronsikringer er

plassert i gang 2 etg.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
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. 1970
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 Blant annet byttet strømmåler.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det registreres ødelagt kontakt bak seng på tidligere kjøkken i 1 etg. Denne må fjernes eller repareres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold TG0
Det er montert brann/røykvarsler med bet bør monteres flere, og det er montert brannslukningsapparat.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

Byggegrunn
Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Drenering TG2
Det opplyses at drenering skal være byttet på 3 sider av boligen, på den 4.siden (ved inngangsparti) er drenering sannsynligvis fra byggeår. Det er ukjent utførelse på drenering. Mye fukt i kjeller tyder på at drenering
ikke fungerer optimalt.
Punktet må sees i sammenheng* 'Rom under terreng".

Grunnmur og fundamenter TG2
Boligen har stripefundamenter av betong. grunnmur med betongstein og betong. Grunnmur er pusset og malt innvendig og utvendig.

Terrengforhold TG2
Boligen ligger i skrånede terreng på nedside av offentlig vei.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG2
Boligen er tilknyttet privat brønn via stikkledning av plast, og privat septiktank via avløpsledning der deler sannsynligvis utført med keramiske rør.

Septiktank TG2
Boligen er tilknyttet septiktank av glassfiber. Ukjent alder på septiktank.

Innbo og løsøre
Plastbåter i naust og garasje med påhengsmotorer kan medfølge etter avtale. Øvrig innbo og løsøre medfølger, selger forbeholder seg rett til å ta ut personlig gjenstander og det de måtte ønske før eiendommen overlates til ny eier. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet enn forevist på visning.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
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.
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
Vedfyring, luft- til luft varmepumpe og øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2024 er beregnet til kr 8 343,- som inkluderer:
Slam - kr 1 718
Renovasjon - kr 4 950
Feiing - kr 671
Eiendomsskatt - kr 1 004

Det gjøres oppmerksom på at eiendomsskatt for boligen er ved bruk som fritidsbolig. Ved endret bruk til helårsbolig, vil denne endres. Øvrige kommunale avgifter er oppgitt ved bruk som helårsbolig.
Kommunale avgifter faktureres over 4 terminer og kan avhenge av bruk.

Andre utgifter
Kostnader knyttet til vedlikehold av vannbrønn må påregnes. Det samme gjelder brøyting og strøing av egen adkomst.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 276 303,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 1 049 950,- pr. 2022
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige. Polisenr: 83239644

Internett
Boligen er ikke tilknyttet fiber, men selger opplyser at det er muligheter for tilknytning i området. Kjøper dekker kostnader for eventuell påkobling.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 738 599 kvm (Eiertomt)
Stor landbrukseiendom med både sjøgrunn, dyrkbar mark og produktiv skog fordelt på 4 teiger. Hovedteigen er på litt over 9 mål og er bebygd med trivelig eldre våsningshus, fjøs, dobbelgarasje og naust. Det gjøres oppmerksom på at fjøs er registrert i SEFRAK-register, og det er registrert et fredet kulturminne på teigen som du kan lese mer om under punket "Verneklasse".

Totalt areal for alle 4 teigene er på ca 738 599 m^2.
Arealfordelingen for de 4 teigene er som følger:

7,6 daa Fulldyrka jord

5,7 daa Innmarksbeite
1,9 daa Skog inkl. myr middels bonitet
15,8 daa Skog inkl. myr lav bonitet
250,8 daa Uproduktiv skog inkl. myr
1,1daa Jorddekt fastmark
448,5 daa Skrinn fastmark
6,8 daa Bebygd, samf. vann, bre

Arealet er opplyst å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst

Adkomst til Vangsveien fra fylkesvei 861.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Bebyggelse

Eiendommen er bebygd med våningshus, garasje, eldre fjøs og naust.

Våningshus:
Boligen er oppført i 1961, i følge selgers opplysninger og holder enkel men normal standard ut fra alder. Byggeår fremgår ikke av eiendommens matrikkelrapport. Det registreres behov for vedlikehold. Les utdrag fra tilstandsrapport under punktet "byggemåte" og "diverse". Tilstandsrapporten er også vedlagt i sin helhet.

Naust:
Oppført i 1984, i følge selgers opplysninger. Byggeår fremgår ikke av eiendommens matrikkelrapport. Lav standard og behov for vedlikehold.
Naustet er fundamentert på ringmur av betong. Gulv mot grunn av betong.
Vegger oppført i reisverk, utvendig kledd med stående malt kledning kant i kant. I front er dert montert en plassbygget slagport.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med panneblikk.
Naustet har innlagt strøm.

Garasje:
Oppført i 1987, i følge selgers opplysninger. Byggeår fremgår ikke av eiendommens matrikkelrapport. Lav standard og behov for vedlikehold.
Garasjen er fundamentert på betongplate mot telefri grunn.
Ringmur og bakvegg er oppført med lettklinkerblokker som er ubehandlet.
Vegger oppført i bindingsverk, utvendig med trapesplater av stål og liggende kledning. I fasade er det montert 2 stk. vippeporter av tre og en enkel ytterdør.
Garasjen er tilkoblet strøm, og det er montert portåpner på den ene porten. Ble ikke testet på befaringsdagen.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med panneblikk.
Det er innredet ett rom med verksted, rommet er delvis isolert.

Fjøs:
Eldre fjøs i dårlig forfatning. Takstmann omtaler fjøs som rivingsobjekt. Det gjøres oppmerksom på at fjøs er registrert i SEFRAK-register. Les mer under punktet "Verneklasse/SEFRAK".

Offentlig kommunikasjon

Se www.svipper.no

Skoler og barnehager

Gibostad barnehage (1-5 år)
Botnhamn barnehage (1-5 år)
Husøy barnehage (1-5 år)
Gibostad barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)
Botnhamn skole (1-10 kl.)
Senja Montessoriskole (1-10 kl.)
Senja vgs. Gibostad
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligens byggeår fremkommer ikke av eiendommens matrikkelrapport.
Selger har opplyst om byggeår 1961.

Det forefinnes ikke byggetegninger av boligen fra byggeår. Boligen ble oppført før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965. Megler kan derfor ikke verifisere dagens bruk opp mot byggegodkjenning.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg til bolig mot vest datert 11.07.1972, med ny entré og ett soverom i 1.etasje og bad/soverom i 2.etasje. Disse stemmer med dagens bruk.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygget datert 21.11.1972 med følgende merknad:
- Avsluttende arbeid gjenstår (maling, gulvbelegg etc).
Med frist om utførelse innen mars 1973.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av dobbelgarasje datert 05.08.1986.
Disse avviker med at det er satt inn dør mellom garasjeportene. Fasadeendringer er søknadspliktige. Ellers stemmer byggetegninger med dagens bruk.
Garasje har utsendt ferdigattest datert 10.03.1987 uten merknader.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i område regulert til LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) som kan innebære begrensninger i bruk og utvikling av eiendommen. All bebyggelse må søkes om og godkjennes av kommunen.
Det foreligger ikke byggegodkjenninger eller brukstillatelser for naust og fjøs.

Kjøper overtar ansvar og evt. risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen har privat vannforsyning fra vannbrønn beliggende på naboeiendom gbnr 95/12 som deles med nabo. Det er tinglyst tillatelse for legging av vannledning under/langs fylkesvei med vegvesenets betingelser. Det er ikke tinglyst rettighet for vannbrønn/vannledning på gbnr 95/12.
Eiendommen har privat septikanlegg som tømmes av kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til LNFR (landbruk, natur, friluft og reindrift) som kan innebære begrensninger i bruk og utvikling av eiendommen.

Området omfattes av plan ID 202002 "Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune":

- Delareal 40 m - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Nåværende - Områdenavn: NFFF
- Delareal 22 m - Hensynsonenavn: H310 - Fare: Ras- og skredfare
- Delareal 58 m - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Nåværende - Områdenavn: AF

Les mer her: https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/senja5530/202002/Dokumenter/PID_202002_Bestemmelser_retningslinjer_20210311.pdf?sv=2024-05-04&se=2024-07-11T09%3A53%3A55Z&sr=b&sp=r&sig=WELMBKCQ8uCdQ4nL1QKhPGc%2FpCsfdU8Ydutv8oAvoqk%3D

Området omfattes av plan ID 367 "Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune":
- Delareal 738 599 m - LNF-område, Nåværende

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert et fredet kulturminne på eiendommen. Fjøs er SEFRAK-registrert. Les mer under punktet "Verneklasse/SEFRAK".
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, snø- og steinskred, snøskred og steinsprang. Se vedlagt skredrapport i salgsoppgaven.

Konsesjon

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjon innvilges. Kontakt eiendomsmegler for mer informasjon.
Kjøper må påregne at kommunen kan pålegge bo- og driveplikt i forbindelse med søknaden om konsesjon, men det er ikke det per i dag.
Det fulldyrka arealet på 7,6 daa høstes i dag av andre.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/95/8:
12.01.1924 - Dokumentnr: 900301 - Utskifting

25.10.1967 - Dokumentnr: 3362 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver STATEN V/FORSVARSDEPARTEMENTET
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelser om vedlikehold
Med flere bestemmelser

06.04.1980 - Dokumentnr: 3338 - Bestemmelse om vannledn. under/langs fylkesvei
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.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert et fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven.

Det fredede området gjelder en hustuft (betegnelse; en tuft er fundamentet til et hus) fra steinalder/bronsealderen. Dette er et arkeologisk minne som er automatisk fredet og er lokalisert noen 100 meter opp fra hovedveien ved

snuplassen, tilknyttet eiendom 95/8 og 95/12. Se vedlagt kart i salgsoppgaven med mer informasjon om tuften.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet. Fredede kulturminner har nasjonal betydning og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.
Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/ og kommunen kan kontaktes for nærmere spørsmål.

Fjøs er registrert i SEFRAK-register.Dette er et nasjonalt register over bygninger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Megler gjør oppmerksom på fredet kulturminne på eiendommen og at fjøs registrert i SEFRAK. Les mer under punktet "Verneklasse/SEFRAK".
Det forefinnes ikke byggegodkjente tegninger av boligen fra byggeår, megler kan derfor ikke verifisere dagens bruk. Les mer under punktet "Ferdigattest/brukstillatelse".
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred, snø- og steinskred, snøskred og steinsprang. Se vedlagt skredrapport i salgsoppgaven.
Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, dekke kostnaden til konsesjonsgebyr og bærer risikoen for at konsesjon innvilges.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om

dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold
• Bygget er et rivningsobjekt.
Konsekvens/tiltak
• Rive bygget.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted
• Pipa har rennemerker etter sotvann.
Konsekvens/tiltak
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Pga. dårlige avløpsrør er det tatt hull i kjellergulvet.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det legges nytt avløpsrør før man ordner kjeller og kjellergulv.
• Skader på keramiske avløpsrør dekkes ikke lengere av forsikring, pga store problemer med denne type rør.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør
• Keramiske rør i grunn gir stor risiko for tilstopping.
Konsekvens/tiltak
• Bytte ut keramiske rør i grunn med avløpsrør av plast.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad - Generell
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Veggkonstruksjon
• Det registreres flere skadete eternittplater.
Konsekvens/tiltak
• Bytte skadete eternittplater. Det er mulig å bruke sementfiberplater med samme mønster og samme farge.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det registreres manglende overflate vedlikehold av verandadekke.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Innhente manglende overflate vedlikehold.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige overflater
• Soverom 1 etg. på tidligere kjøkken har overflater som er slitt og ikke tilpasset dagens bruk.
Konsekvens/tiltak
• Oppgradere rommet til dagens bruk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg TG2
Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med patronsikringer er plassert i gang 2 etg.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
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. 1970
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 Blant annet byttet strømmåler.
Eksisterer det samsvarserklæring? Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under

varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det registreres ødelagt kontakt bak seng på tidligere kjøkken i 1 etg. Denne må fjernes eller repareres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
• Foreta kontroll av brønnvann.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører
• Ytterdør og kjellerdør er uisolert.
Konsekvens/tiltak
• Dører bør byttes for å stoppe energitap som følge av manglende isolasjon.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det registreres knirk i etasjeskiller.

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.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendige trapper
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken - Overflater og innredning
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Drenering
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Krypkjeller
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort enn forevist på visning.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Tilrettelegging: 8 900,-
Nordvik Grunnpakke: 16 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 5 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 514,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og utlegg for fotograf, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 100 115,- 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. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil
Egenerklæring datert 26.06.2024
Tilstandsrapport med landbrukstakst 27.06.2025
Byggegodkjente tegninger tilbygg 11.07.1972
Midlertidig brukstillatelse 21.11.1972
Byggegodkjente tegninger garasje 05.08.1986
Ferdigattest garasje 10.03.1987
Kart og informasjon om fredet kulturminne
Reguleringsplankart
Grunnkart
Energiattest

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11.02.2026

Megler

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

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Vangsveien 579

Vangsveien 579

Skoler

Gibostad barne- og ungdomsskol...	74 elever, 1 klasse	20 min 19.1 km
Botnhamn skole (1-10 kl.)	33 elever, 3 klasser	24 min 19.7 km
Senja Montessoriskole (1-10 kl...	22 elever, 2 klasser	28 min 24.2 km
Senja vgs. Gibostad	125 elever	21 min 19.6 km
Nordborg videregående skole	150 elever, 7 klasser	50 min 44.9 km

Sport

Lysnes grusbane	8 min
Gibostad ballbane	20 min

Offentlig transport

Vardneset	Linje 380	0 km
Bardufoss lufthavn		1 t 29 min

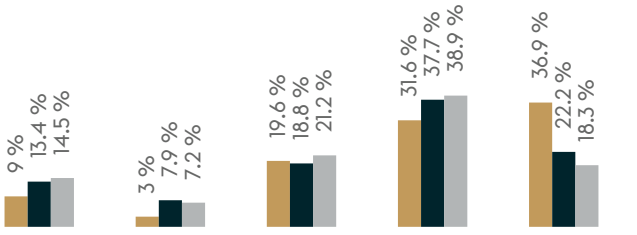
Barnehager

Gibostad barnehage (1-5 år)	31 barn	20 min 19.1 km
Botnhamn barnehage (1-5 år)	23 barn	24 min 19.8 km
Husøy barnehage (1-5 år)	12 barn	35 min 29.7 km

Dagligvare

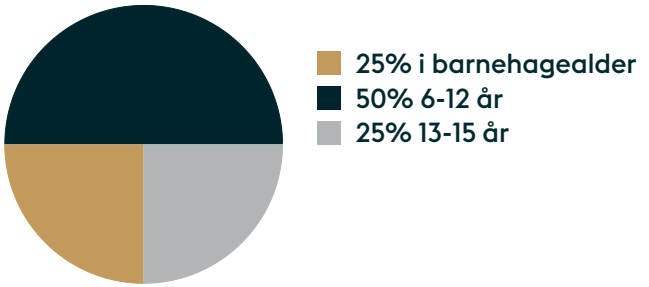
Joker Gibostad	22 min
Joker Botnhamn	25 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Lysbotn	132	99
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



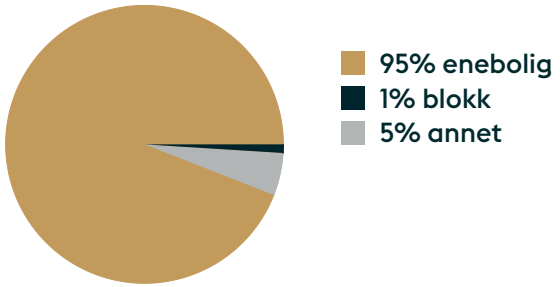
Ladepunkt for el-bil

Joker Gibostad	22 min
Joker Botnhamn	25 min

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Boligmasse





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

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
27. jun. 2025

Oppdragsnummer
28-0040/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vangsveien 579, 9372 GIBOSTAD

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Glenn Sture Sandnes, Lisa-Mari Sandnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83239644
Forsikret i: Gjensidige

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maxi Tjenester AS Blei oppdaget vann på boden under badet. Det blei revet, tørket og bygd opp igjen av Maxi Tjenester AS

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi blei opplyst av tidligere eier at det blei utført noen år før vi overtok, av ett firma. Vet ikke navnet på det firmaet.

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

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: Samtidig som dreneringen blei skiftet blei kloakk røret fra husvegg til septingtank byttet. Opplyst av tidligere eier.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker når det blei tilbygd. Midten av 1980 tallet.

---

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

Ja

Beskriv: Privat brønn. Denne ligger på naboeiendommen. Septingtank på egen eiendom.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er gammelt og ikke etter dagens standard

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Avløpsrøret i kjeller gulv er skjeft og dermed lettere for å gå tett, om man ikke bruker mye vann.

---

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

Ja

Beskriv: Tidvis en del fluer

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport 2025

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport 2025

---

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: 28-0040/24

Tilstandsrapport

Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig)
Vangsveien 579, 9372 GIBOSTAD
SENJA kommune
gnr. 95, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20058-1524 **Referansenummer:** KX3510

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ståle Langseth **Vår ref:**

midtXtroms takst
ståle langseth as

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.

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon.
I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.
Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.
Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har etterslep på løpende vedlikehold.
Av større ting er kjeller på fritidsbolig, avløpsrør (ligger keramiske rør i grunn), og våtrom.
Viser videre til rapportens tekniske beskrivelse.

Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig) - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er pusset og malt.
Vegger er kledd med malt trepanel og eternitt. Vinduer av tre med forsegla glass. Eldre uisolert ytterdør og dør til kjellerinngang.
Balkongdør av tre med forsegla glass.
Taket er tekket med trapesplater av stål. Opp mot vei er det montert takrenner og nedløp av stål, ned mot hav mangler takrenne.

Over inngangsparti er det oppført en veranda med tilkomst fra gang 2 etg. Verandaen er oppført i impregnert virke, med rekkverk av malt virke.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller har gulv og vegger i malt og ubehandlet betong. Himling med malt rupanel.

Gulv i leilighet her overflater med belegg, laminat, teppegulv og parkett.
Vegger med trepanel og plater som er malt/tapetsert.
Himling med tak-ess plater og malte plater.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulv. Vegger med brystning og under brystning list er det fliser på vegger, over brystning list er det våtromstapet på vegger. Himling med tak-ess plater.
Rommet er innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplater, speil og speilskap.
Det er montert mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre furu fonter, og barløsning mot stue.
Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert fliser på vegger.

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med patronsikringer er plassert i gang 2 etg.

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue 1 etg. og 2 etg. Feieluke er plassert i kjeller.

Synlige vannrør av kobber, avløpsrør av plast og med keramiske rør.
Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjeller.

Det er montert varmepumpe luft til luft med innedel i hall 1 etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dette er en tidligere landbruks eiendom på 738,6 daa, og er derfor konsesjonsbelagt. Takstmann har valgt å omtale eiendommens areal resurser i verdivurderingen, da eiendommen ikke er i drift/eller har vært i drift på mange år.
Det er ingen ingen driftsbygninger på eiendommen som tilfredsstiller dagens krav til driftsbygning i landbruket (tidligere fjøs er rivningsobjekt).

Det er opparbeidet biloppstillingsplasser og noe plen rundt/ved boligen.
Det opplyses at fulldyrka jord høstes av andre.

Eiendommen har 4 stk. teiger. Arealfordeling er som følger;
Fulldyrka jord 7,6 daa.
Innmarksbeite 5,7 daa.
Skog inkl. myr middels bonitet 1,9 daa.
Skog inkl. myr lav bonitet 15,8 daa.
Uproduktiv skog inkl. myr 250,8 daa.
Jorddekt fastmark 1,1daa.
Skrinn fastmark; 448,5 daa
Bebygd, samf. vann, bre 6,8 daa.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig)

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

Naust

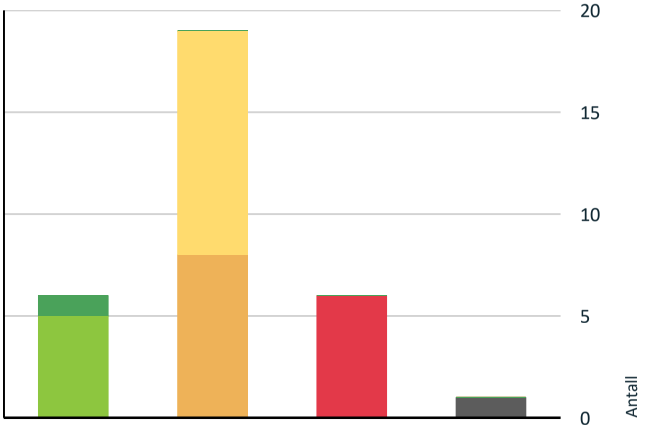
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

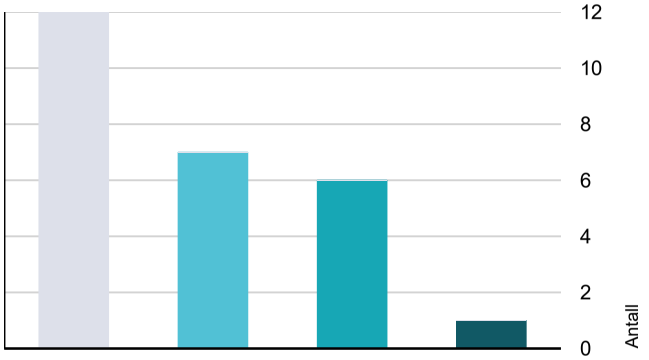
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Om kjøpers undersøkelsesplikt;
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig/eiendom. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom ihht. "lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

Dette er en landbruks eiendom på 738,6 daa, og er derfor konsesjonsbelagt. Takstmann har valgt å omtale eiendommens areal resurser i tilstandsrapporten, da eiendommen ikke er i drift/eller har vært i drift på mange år. Det er ingen ingen drifts bygninger på eiendommen.
Undertegnede takstmann er godkjent for landbrukstakst av Norsk Takst. Norsk Takst har pr dd. ingen krav til type skjematur for landbrukstakst, dette velger utførende takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2 etg. > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > 2 etg. > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGHUS (I DAG BENYTTET SOM



Byggeår
1961

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard ut fra alder.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygg med blant annet inngangsparti i 1 etg., og bad og soverom i 2 etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med trapesplater av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag

Det er montert takrenne og nedløp av stål på tak ved inngangsparti. På motsatt side (ned mot havet) har det vært montert takrenne av plast, denne er borte (takras?) nedløp er fortsatt montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolasjonskrav.
Utvendig er vegger kledd med eternittplater på 3 sider. Vegg opp mot vei er kledd med stående malt kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres flere skadete eternittplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte skadete eternittplater. Det er mulig å bruke sementfiberplater med samme mønster og samme farge.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig bolig har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Tilbygg har pulttakkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Undertak med taktrobord.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med forsegla glass fra 1982, 84 og 2008. Ikke mulig å finne årstall på store vinduer i stue. Det registreres punktert vindu, og værslitte vinduskarmer.
I kjeller er det vinduer av tre med koblaglass, vinduene er fra byggeår.

En eventuell fremtidig kjøper må anta at vinduer har lite/ingen restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Uisolert ytterdør og dør til kjellernedgang, sannsynligvis fra ombyggingsår. Malt balkongdør av tre med forsegla glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ytterdør og kjellerdør er uisolert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører bør byttes for å stoppe energitap som følge av manglende isolasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

i 2 etg. er det oppført er veranda over inngangsparti. Verandaen er oppført av impregnert virke, og med rekkverk av malt virke.
Det registreres manglende overflate vedlikehold av verandadekke.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres manglende overflate vedlikehold av verandadekke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhente manglende overflate vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Andre utvendige forhold

På eiendommen står restene av tidligere fjøs, denne er i så dårlig forfatning at den anses som et rivningsobjekt.
Derfor er ikke bygget medtatt i arealopplysninger, eller videre omtalt i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bygget er et rivningsobjekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rive bygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller har gulv og vegger i malt og ubehandlet betong. Himling med malt rupanel.
Kjeller fremstår som ett renoveringsobjekt, pga. fukt, gulv som er åpnet pga. dårlige avløpsrør og ett generelt etterslep på vedlikehold.

Videre har boligen gulvoverflater med belegg, laminat, teppegulv og parkett.
Vegger med trepanel og plater som er malt/tapetsert.
Himling med tak-ess plater og malte plater.
Det registreres noe etterslep på vedlikehold, ellers normal bruksslitasje forhold til alder.
Tilstandsgard er satt ut fra overflater i 1 etg. og 2 etg., kjeller omtales i punkt om rom under terreng.

Bod i 1 etg. under overliggende bad har ny gulvoverflate og himling pga. lekkasje. Skaden er reparert av Maxi Tjenester AS.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Soverom 1 etg. på tidligere kjøkken har overflater som er slitt og ikke tilpasset dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradere rommet til dagens bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjellergulv av betong, etasjeskiller med trebjelker som er pålagt gulvbord.

Måling av høydeforskjell i etasjeskiller utføres som en punktmåling, dvs. at høyeste og laveste punkt sannsynligvis ikke er målt under punkt måling. I tillegg er boligen møblert, noe som vanskeliggjør punkt måling.

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.

Det registreres knirk i etasjeskiller.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue 1 etg. og 2 etg. Feieluke er plassert i kjeller.
Registreres mindre skade på pipe oppe på kaldloft, og at hull til tidligere røykrør inne på soverom 1 etg. (tidligere kjøkken) ikke er forsvarlig tettet. Derfor settes TG 3, inntil hull er forsvarlig tettet.

Vurdering av avvik:
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller betraktes som renoveringsobjekt. Det registreres mye fukt, saltutslag og skader på vegger/gulv.
Boligen er oppført før fuktsperre mot grunn var tatt i bruk (plast kom i bruk utover 70 tallet), derfor vil denne type kjellere aldri bli tørrere en sine omgivelser dvs. jordfuktig.
Dette er normalt ikke et problem hvis man ikke bygger inn konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er avvik:

Pga. dårlige avløpsrør er det tatt hull i kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det legges nytt avløpsrør før man ordner kjeller og kjellergulv. Skader på keramiske avløpsrør dekkes ikke lengere av forsikring, pga store problemer med denne type rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Kjeller er svært fuktig.



Saltutslag på gulv og vegger.

TG IU Krypkjeller

Under tilbygg er det krypkjeller uten tilkomst. Det anbefales at det lages tilkomst til krypkjeller da dette er en risikokonstruksjon som bør kunne kontroleres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Mellom 1 etg. og 2 etg. er det oppført en rettløpet trapp av tre, med malte vanger og lakkert rekkverk.
Det registreres noe knirk, og at det ikke er montert håndløper på vegg.

Mellom 1 etg. og kjeller er det oppført en rettløpet trapp av betong. Det registreres at det ikke er montert håndløpere på vegg.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige slette gabondører fra ombyggingsår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2 ETG. > BAD

TG 3 Generell

Badet har fliser på gulv. Vegger med brystning og under brystning list er det fliser på vegger, over brystning list er det våtromstapet på vegger.
Himling med tak-ess plater.
Rommet er innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, innredning med servantplater, speil og speilskap.
Det er montert mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

Sluk er plassert under dusj, og det registreres ingen fall mot sluk. Høyde fra slukrist til topp dørterskel er mer en 25 mm.
Badet holder ikke dagens krav til våtrom, og står foran totalrenovering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









2 ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra underliggende bod og opp i etasjeskiller, dette uten å påvise forhøyede fuktverdier befaringsdagen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte heltre furu fonter, og barløsning mot stue.
Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert fliser på vegger.

Det registreres skader og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Bruksslitasje og skader



2 ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige vannrør av kobber.
Rørene er fra over år, og de eldste rør og kuplinger har passert mer en halvparten av forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast og keramiske rør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Keramiske rør i grunn gir stor risiko for tilstopping.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte ut keramiske rør i grunn med avløpsrør av plast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert varmepumpe luft til luft med innedel i hall 1 etg.
Opplyses at varmepumpen er fra 2020/21.

TG 2 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.

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

Boligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med patronsikringer er plassert i gang 2 etg.

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.
   1970

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?
   Ja

   Blant annet byttet strømmåler.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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 registreres ødelagt kontakt bak seng på tidligere kjøkken i 1 etg. Denne må fjernes eller repareres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brann/røykvarsler men det bør monteres flere. Det er montert brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at drenering skal være byttet på 3 sider av boligen, på den 4 siden (ved inngangsparti) er drenering sannsynligvis fra byggeår. Det er ukjent utførelse på drenering. Mye fukt i kjeller tyder på at drenering ikke fungerer optimalt.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har stripefundamenter av betong. grunnmur med betongstein og betong.
Grunnmur er pusset og malt innvendig og utvendig,

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånede terreng på nedside av offentlig vei.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet privat brønn via stikkledning av plast, og privat septiktank via avløpsledning der deler sannsynligvis utført med keramiske rør.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.
• Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Septiktank

Boligen er tilknyttet septiktank av glassfiber. Ukjent alder på septiktank.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Lav standard.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Naustet er fundamentert på ringmur av betong.
Gulv mot grunn av betong.
Vegger oppført i reisverk, utvendig kledd med stående malt kledning kant i kant. I front er dert montert en plassbygget slagport.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med panneblikk.
Naustet har innlagt strøm.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar

Standard
Lav standard.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert på betongplate mot telefri grunn.
Ringmur og bakvegg er oppført med lettklinkerblokker som er ubehandlet.
Vegger oppført i bindingsverk, utvendig med trapesplater av stål og liggende kledning. I fasade er det montert 2 stk. vippeporter av tre og en enkel ytterdør.
Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med panneblikk.
Det er innredet ett rom med verksted, rommet er delvis isolert.
Garasjen er tilkoblet strøm, og det er montert port åpner på den ene porten. Ble ikke testet befaringsdagen.

Det registreres etterslep på vedlikehold.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Feie og tilsynsgebyr	Kr.		789
Slamtømmegebyr	Kr.		1 718
Renovasjon	Kr.		1 634
Renovasjon	Kr.		1 634
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**6 000**

Teknisk verdi bygninger

Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 250 000
Sum teknisk verdi - Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig)	Kr.		**2 500 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**60 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**160 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 720 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg.	74			74	
1 etg.	74			74	
Kjeller	48			48	
SUM	**196**				
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken		
1 etg.	Vindfang, Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue		
Kjeller	Gang, Trapperom, Flere kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	29			29	
SUM	**29**				
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg.	45			45	
SUM	**45**				
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Bolighus (i dag benyttet som fritidsbolig)	156	40
Naust	0	29
Garasje	0	45

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Ståle Langseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	95	8		0	738599.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vangsveien 579

Hjemmelshaver
Sandnes Glenn Sture, Sandnes Lisa-Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger ytterst i Vangshavn, Vangshavn er ei lita bygd på nordøst siden av øya Senja i Senja kommune.
Bygda ligger langs vestsiden av fjorden Lysbotn på Senja, omtrent midt mellom Gibostad og Botnhamn.
Området har fine rekreasjonsarealer på både sjø og land sommer som vinter.

Til hurtigbåtkaien på Lysnes er det ca. 4,5 km, herfra er det avganger til Tromsø mandag, onsdag, fredag, og søndag, en tur som tar bare ca. 50 minutter.
Til Botnhamn er det ca. 21 km. her går det ferge over til Brensholmen, da er det knappe 1 times kjøretid til Tromsø (pluss fergetur).

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Opplyses av eier at eiendommen har vannforsyning fra brønn på naboeiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Ihht. Senja kommune;
Planidentifikasjon 367
Arealbruk LNF-område
Arealbrukstatus Nåværende

Om tomten

Dette er en tidligere landbruks eiendom på 738,6 daa, og er derfor konsesjonsbelagt. Takstmann har valgt å omtale eiendommens areal resurser i verdivurderingen, da eiendommen ikke er i drift/eller har vært i drift på mange år.
Det er ingen ingen driftsbygninger på eiendommen som tilfredsstiller dagens krav til driftsbygning i landbruket (tidligere fjøs er rivningsobjekt).

Undertegnede takstmann er godkjent for landbrukstakst av Norsk Takst.
Norsk Takst har pr dd. ingen krav til type skjematur for landbrukstakst, dette velger utførende takstmann.

Det er opparbeidet biloppstillingsplasser og noe plen rundt/ved boligen.
Det opplyses at fulldyrka jord høstes av andre.

Eiendommen har 4 stk. teiger. Arealfordeling er som følger;
Fulldyrka jord 7,6 daa.
Innmarksbeite 5,7 daa.
Skog inkl. myr middels bonitet 1,9 daa.
Skog inkl. myr lav bonitet 15,8 daa.
Uproduktiv skog inkl. myr 250,8 daa.
Jorddekt fastmark 1,1daa.
Skrinn fastmark; 448,5 daa
Bebygd, samf. vann, bre 6,8 daa.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 18.06.2024 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ubekreftet utskrift av grunnbok.	18.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Arealopplysninger fra NIBIO gårdskart.			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

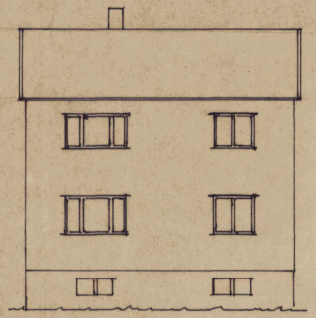
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/

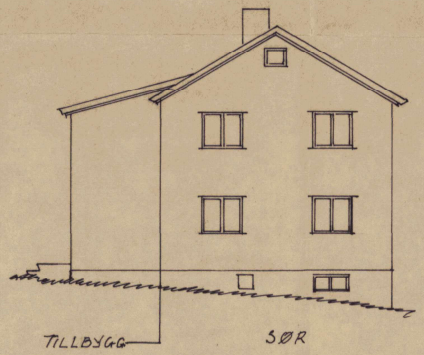
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KX3510

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

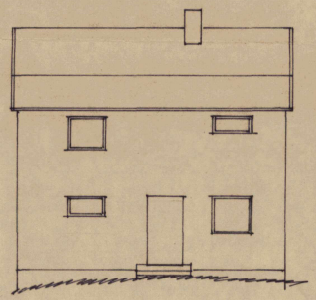
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



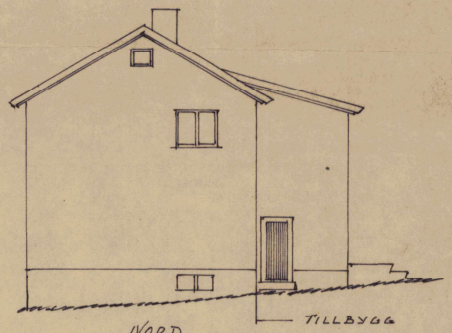
ØST



SØR

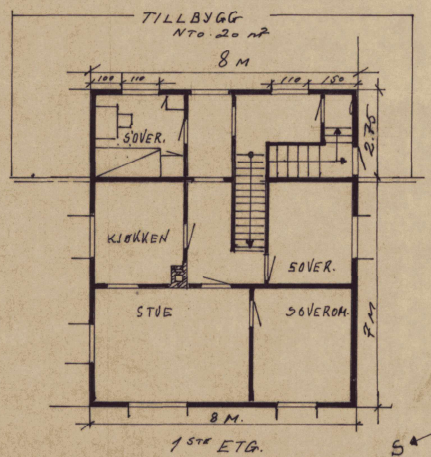


VEST

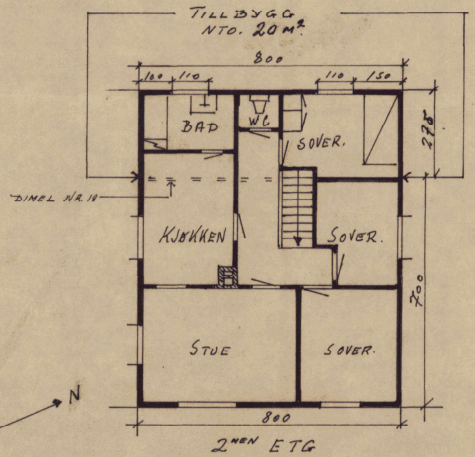


NORD.

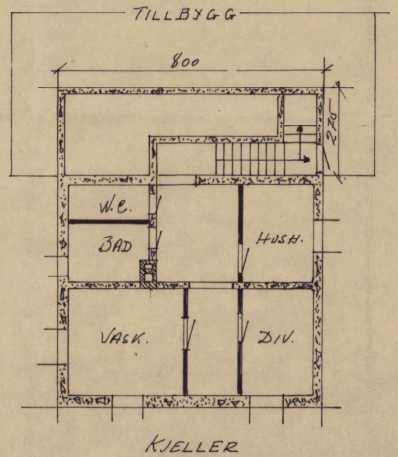
Godkjent i formannskap 11/12 Sak 9/72
LENVIK BYGNINGSRÅD
Clem Nylund
byggesaksbehandler
Forandringer ... ikke uten bygningsråd ... tillatelse



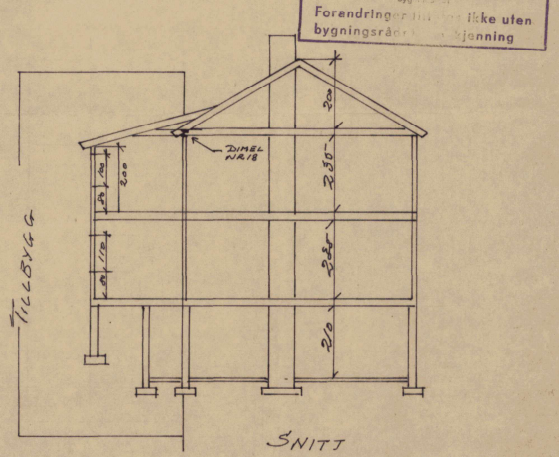
1 STE ETG.



2 NDEN ETG



KJELLER



SNITT

M = 1:100.

1/11 - 1970

TILLBYGG TIL BOLIG FOR ROLF SØRENSEN, VANGSHAMN. LENVIK KOMMUNE.

J. Renland.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Rolf Sørensen

Vangshaug Gibostad

Etter besiktigelse foretatt den 21.11.72 gis herved midlertidig brukstillatelse av Tilbygg til bolig på eiendommen

Merknader: Gjenstår:

1. Avsluttende arbeider (maling - gulvbelegg etc.)

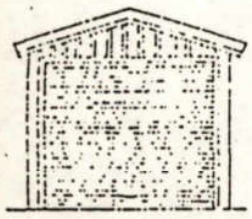
Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen Mars 1973

LENVIK BYGNINGSRÅD

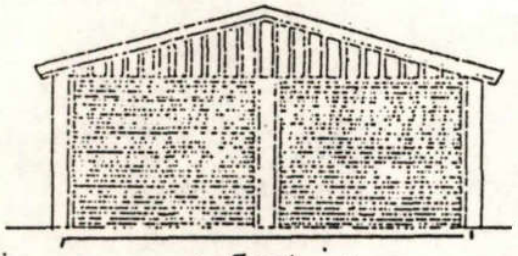
Tromsø den 21.11.72

Johan B. Kvalsvig

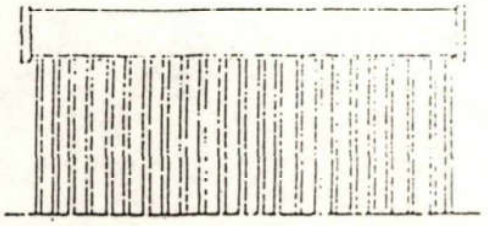
Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



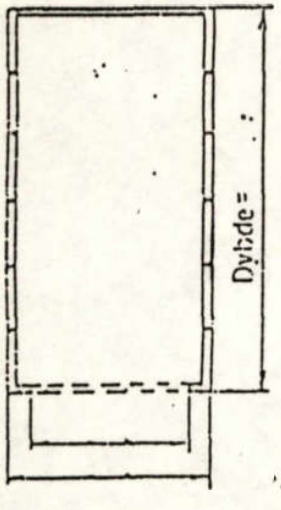
Front
Enkel - garasje



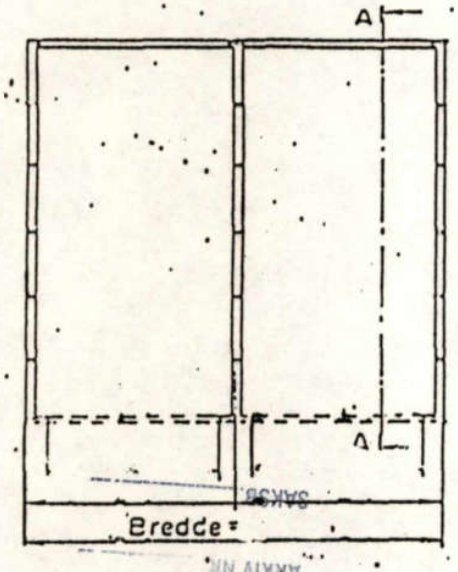
Front
Dobbel - garasje



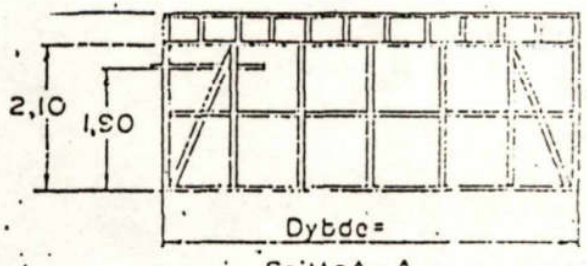
Sidevegg Nord.



Plan
Enkel - garasje



Plan
Dobbel - garasje



Snitt A - A

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 401/86 DEN 5.8.86
LENVIK BYGNINGSRÅD
Sveinung Nygård
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
byningsrådets godkjenning.

TREGARASJE

PLAN – FASADER – S

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Vang, Gibostad			95/8	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Garasje	21.7.86	5.8.86	401/86
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rolf Sørensen		Vang, 9372 Gibostad		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
" "		" " "		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
" "		" " "		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: OK.

Sted og dato		Stempel	
Finnsnes	10.3.87	LENVIK BYGNINGSRÅD	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

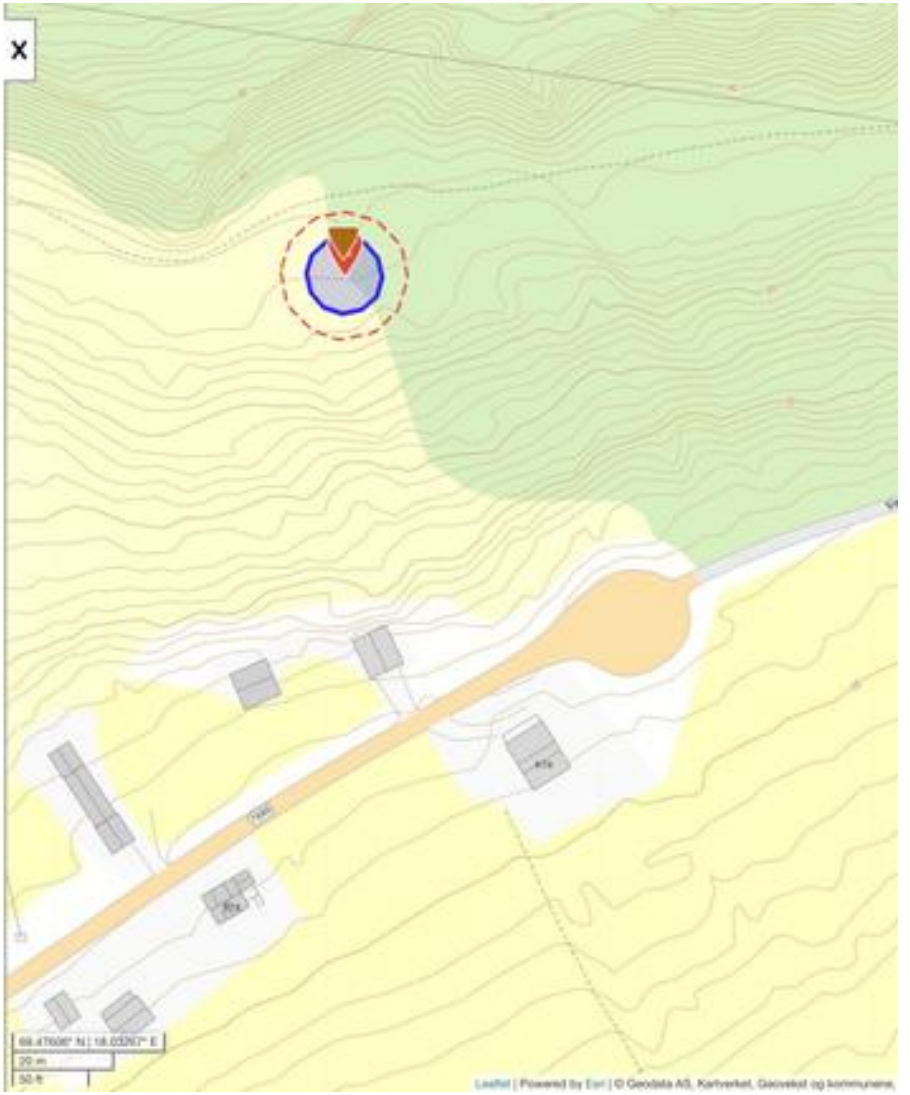
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Vardneset, Bosetning-aktivitetsområde

Kategori:	Beliggenhet:	Vernestatus:	Datering:	Lagt inn av:
Arkeologisk minne	Troms, Senja	Automatisk fredet	Steinalder–bronsealder	Troms fylkeskommune (SS)

Fornminne: Tuft, ligg nærmare bestemt i utmark på ein tydelig markert strandterrasse (på kanten av terrassen). Tufta blei i første rekke påvist ved prøvestikk då ho er noko uklart markert. I stikket blei det funne eit tjukt sterkt trekolblanda organisk lag med ein mengde skjørbrent stein (sjå stikkskjema). Ingen avslag, men ein bete av asbestkeramikk samt noko brent leire blei funne. Asbestkeramikken er muligvis av type Sirisniemi II. Då området var overgrodd av høg vegetasjon kunne ein ikkje med sikkerheit sjå fleire tufter. Det er likevel god muligheit for å finne meir, men då på vårparten eller seinhausten. Det blei ikkje føretatt noko nærmare registrering av fornminnet då det må befarast meir inngåande for heile området ved eit seinare høve.

Tittel	Vardneset, Bosetning-aktivitetsområde
Kategori	Arkeologisk minne
Art	Bosetning-aktivitetsområde
Opprinnelig funksjon	Bolig, bosetning
Gårdsnavn	Vang
Ansvarlig organisasjon	Troms fylkeskommune (SS)
Fylke	Troms
Kommune	Senja
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneid	57480
GPS-posisjon (EU89)	18.034151531392, 69.476444134657
Enkeltminnekategorier	Arkeologisk minne
Enkeltminnearter	Hustuft
Datering	Steinalder–bronsealder
Vernestatus	Automatisk fredet



Skredrapport

Eiendom	5530 95/8		
Utskriftsdato	04.06.2024	**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.

4 Berørte datasett

- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Skredfaresoner

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	**Versjon**	26.04.2022



Om datasettet

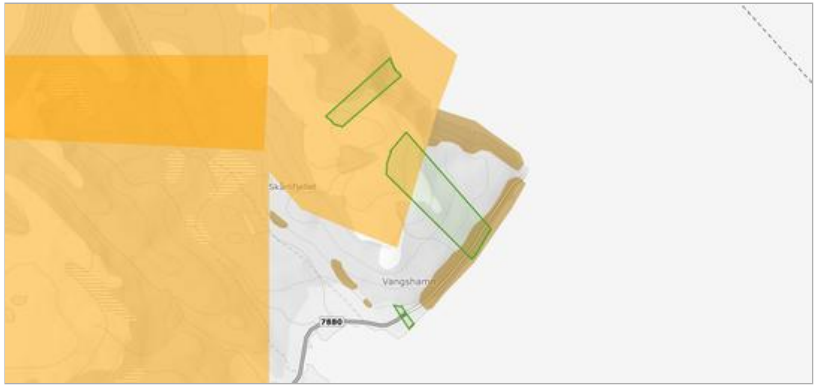
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet 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



Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022



Om datasettet

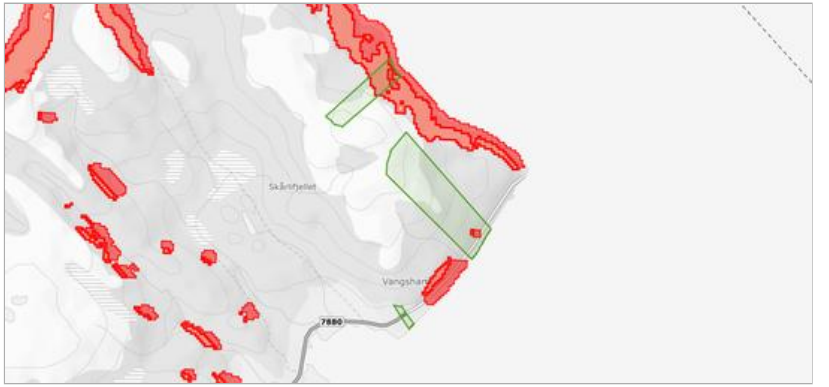
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert.Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

Tegnforklaring



Snøskred - aktsomhetsområder

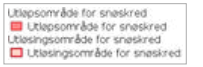
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022



Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terreng der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Tegnforklaring



Steinsprang - aktsomhetsområder

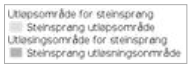
Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022



Om datasettet

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring



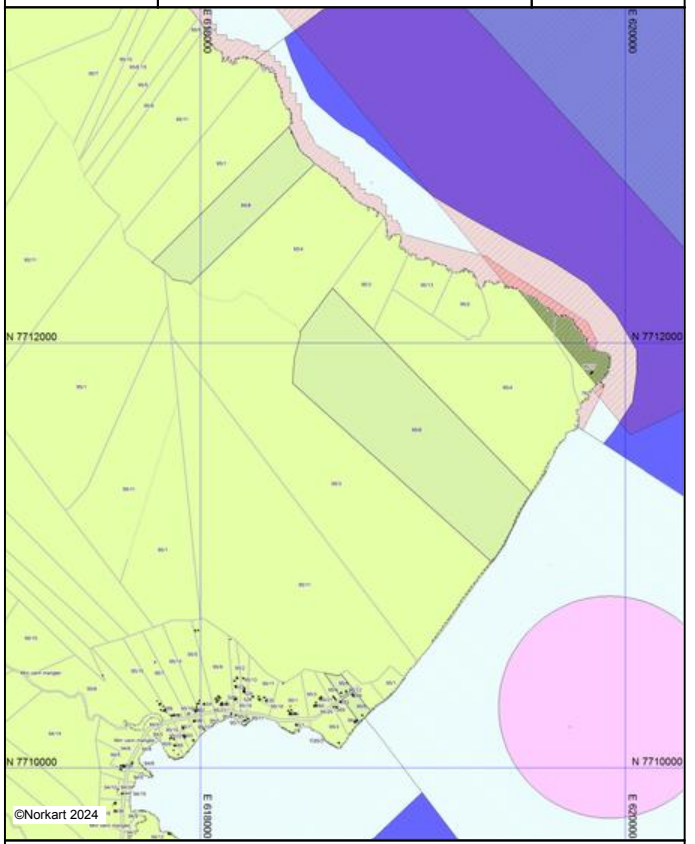
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/8
Adresse: Vangsveien 579
Dato: 04.06.2024
Målestokk: 1:20000

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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner
Andre restriksjoner
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for restriksjonsområde
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Fiske - nåværende
Fiske - fremtidig
Akvakultur - nåværende
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Sone for militær virksomhet
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Farled - nåværende
Abc
Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 04.06.2024

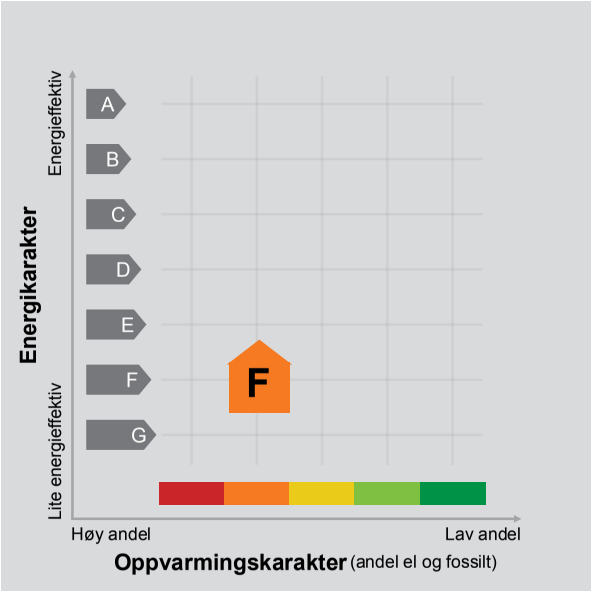
Oversiktskart for eiendom 5530 - 95/8//



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Vangsveien 579
Postnummer	9372
Sted	GIBOSTAD
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191749243
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7265aad4-e28f-4bf2-9605-7f6ed746369f
Dato	11.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 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.

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

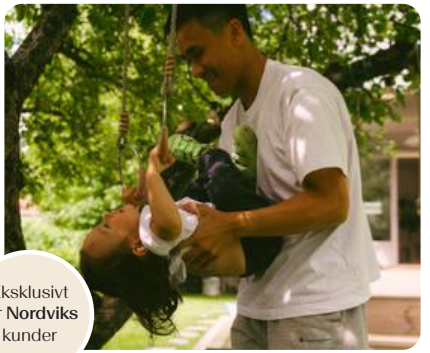
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 28-0040/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vangsveien 579 9372 GIBOSTAD

Betegnelse: Gnr 95, bnr 8 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no