NORDVIK

Vardnesveien 130

3 soverom | 88 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vardnesveien 130

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Om boligen
20	Nabolagsprofil
21	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
55	Vedlegg
69	Kontaktinfo
72	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
75	Forbrukerinformasjon om budgivning
76	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026









Nøkkelinformasjon

Gibostad - Enebolig med fantastisk utsikt og flotte uteområder – anneks, gapahuk, garasje og naust!

Prisantydning	**1 900 000,-**
Omkostninger	**48 880,-**
Totalpris	**1 948 880,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1926**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vardnesveien 130, presentert av Nordvik Finnsnes!

Her får du et innholdsrikt og familievennlig hjem over tre etasjer, med flotte oppholdsrom og gode kvaliteter både inne og ute.

Hjemmet byr på romslige soverom, lys og hyggelig stue, egen kjellerstue og en innbydende spisestue som skaper naturlige samlingspunkter for hele familien. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt utgang til terrasse som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Eiendommen har en flott tomt med gode uteområder, perfekt for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Her finner du også gapahuk, garasje og naust som gir eiendommen det lille ekstra og legger til rette for et aktivt og naturnært liv.

Planløsning

Areal
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 159 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0013/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet), frittstående garasje, anneks og gapahuk.

Adresse og betegnelse
Vardnesveien 130, 9372 GIBOSTAD
Gnr 84, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selgere
Svein Arne Laxaa
Kari Aasli Laxaa

Kjøpesum og omkostninger
1 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
47 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
48 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
68 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 948 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 968 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1926

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 71 kvm
Totalt BRA: 159 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 0 kvm. Gulvareal: 43 kvm. Kjelleretasje består av kjellerstue, bod og annet rom med sluk.
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang og entré.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Gulvareal: 42 kvm: 3 soverom, bod og gang.
Total BRA: 37 kvm.

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

Naust
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Naust
Total BRA: 30 kvm.

Anneks
Underetasje:
BRA-e: 0 kvm. Annekset er ikke oppmålt eller kommentert i takstmannens tilstandsrapport.
Total BRA: 0 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig: Det foreligger ikke tegninger.
Naust: Det foreligger ikke tegninger.
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Megler gjør oppmerksom på at takstmann ikke har målt opp anneks (bygningsnummer: 191738683) ikke er oppmålt eller kommentert av takstmann i hans rapport. Bygget er registrert med SEFRAK, les mer under punktet "sefrak".

Meglers kommentar til antall soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger for boligen, megler har dermed ikke anledning til å vurdere hvorvidt soverom er godkjent for varig opphold. Dette er ikke ensbetydende med at øvrige soverom som er innredet i ettertid ikke er lovlig brukt som soverom, men rommene må som utgangspunkt være godkjent for varig opphold, samt oppfylle de krav som stilles til soverom på innredningstidspunktet. Herunder for eksempel, rømningsvei, lysinnslipp ol. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere.

Ikke målbare arealer:

Loftetasjen har et ikke måleverdig areal på 5 kvm. Totalt gulvareal i denne etasjen er 42 kvm. Kjelleren har gulvareal (GUA) på 43 kvm.

Innhold
Hjemmet går over tre plan og inneholder følgende:
Kjeller: Kjellerstue, bod og annet rom med sluk.
1.etasje: Stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang og entré.
2.etasje: 3 soverom, bod og gang.

Videre er det garasje, anneks, gapahuk og naust.

Standard
Her får du en innholdsrik og familievennlig bolig med god og sosial planløsning over tre etasjer, flotte oppholdsrom og gode bruksmuligheter både inne og ute. Boligen byr på flere romslige soverom i andre etasje, lyse og hyggelige oppholdsrom, egen kjellerstue. I hovedetasjen er stue og kjøkken i en åpen L-løsning hvor spisestuen i midten binder kjøkken og stuen sammen, som skaper naturlige samlingspunkter for familie og gjester. Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse som gir en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret. Fra veranda er det trapp til hagen.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplate er det montert kitchenboard på vegger. Det er frittstående hvitevarer på kjøkkenet som vil medfølge i salget. Det er god plass til et hyggelig frokostbord på kjøkkenet.

Badet er lyst og romslig med gulvbelegg og baderomsplater på veggene. Badet er innredet med badekar, gulvmontert wc, servantinnredning, høyskap, speil og speilskap. Oppvarming via veggmontert stråleovn og naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg. Badet har fått tilstandsgrad 3 på en generell basis og må påregnes oppgradert.

Rommet i kjelleretasjen som er mellom ytterdør og trapp opp til hovedetasjen har sluk og blir i dag benyttet til vaskerom og oppbevaring. Rommet har vegger av malt mur og betongstein, gulv med malt betong og himling med trepanel. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på 200 liter.

Eiendommen har en stor og opparbeidet tomt med plenarealer, beplantning, busker og trær som gir eiendommen et grønt og hyggelig preg. Uteområdene gir god plass til både lek, aktivitet og hyggelige opphold gjennom året.

Gapahuk
Eiendommen har også en romslig gapahuk som skaper et flott samlingspunkt året rundt. Gapahuken er innredet med grill i midten som gir gode muligheter for hyggelige sammenkomster og måltider i lune omgivelser. Her kan man sitte skjermet og nyte den flotte utsikten over sjøen, enten det er rolige sommerdager eller mørke høstkvelder rundt bålet.

Naust
Naustet har ukjent byggeår, er SEFRAK registrert og må anses som et totalt renoveringsprosjekt. Bygget har et betydelig oppgraderingsbehov, men byr samtidig på spennende potensial for den rette kjøperen. Naustet ligger på naboen sin eiendom, les mer under "ferdigattest".

Anneks
Annekset på baksiden av huset brukes i dag hovedsakelig til oppbevaring. Bygget har bygningsnummer 191738683 er ikke vurdert eller oppmålt av takstmann. Interessenter oppfordres særskilt til å ta egne undersøkelser av bygget med bygningssakkyndig for å vurdere tilstanden på bygget. Megler gjør oppmerksom på at annekset er registrert i SEFRAK-registerert, les mer under punktet "sefrak" i salgsoppgaven.

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

Parkering
Boligen har garasje og gårdsplass med biloppstillingsplass. Garasjen er oppført i 2016, og det ble montert elbillader i 2020.

Modernisering og påkostninger
2020: Det ble montert elbillader.
2016: Garasjen ble oppført.

Forbedringer/oppussing underveis i eiertiden:
- Skiftet tak

- Drenering
- Ildsted og pipe
- Kjøkkeninnredning
- Ny vannledning
- Nye stoppekraner og rør
- Skiftet gulvbelegg
- Malt vegger
- Utbedret veranda

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ove Haapet./Frank Jørgensen Helrenovering av bad og nye rør over alt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frank Jørgensen. Alt av rørleggerarbeid i forbindelse med renovering av bad. 1997/1998.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finnsnes vaktmesterservice. (Alt med pipe og ildsted) ca.2015. Tak hus. Ca.1997 (Audun Espenes+egeninnsats.) Garasje. Ca 2016. Erling Horn+egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odd Eirik Tobiassen+egeninnsats. Ca. 2002

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SL.installasjon. ca 2018. Nye kurser ny skinne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Ca.2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hk.Sørensen ca.2020.

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: Artic vvs. 2022. Nye kloakkrør.

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: Vet ikke. Kun at arbeidet er gjort.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Kommunalt vann.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Bad ble renovert alt av rør skiftet. Nye kloakkrør.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Alt er restaurert. Ny pipe, nytt ildsted, ny brannmur og ny feieluke

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Det var sporadisk fukt i kjeller, men dette forsvant etter at drenering ble ordnet.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Alt av rør fikset, og nye rør og kloakkrør er installert.

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

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?
Takstrapport 2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
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. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

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

UTVENDIG
Taktekking TG2
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med profilerte stålplater på det opprinnelige bygget, tilbygget er tekket med bølgeblikk. Alder på bølgeblikk er ikke kjent, derfor settes at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag TG2
Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plast. Pipebeslag, mønekam og vindskibeslag av stål.

Veggkonstruksjon TG2
Opprinnelig bolig har vegger oppført i tømmerplank, tilbygg har vegger oppført i bindingsverk. Utvendig er vegger kledd med liggende malt kledning. Det registreres manglende lufting ned mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft TG2
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Opprinnelig bolig har salet takkonstruksjon oppfør som åstak, tilbygg har salet takkonstruksjon som sannsynligvis er oppført med plassbyggede w-takstoler. Det registreres eldre merker etter kondens på undertak som skyldes dårlig lufting av kaldloft. Konstruksjon over tilbygg kunne ikke kontrolleres pga. manglende tilkomst.

Vinduer TG2
Boligen har vinduer av tre med forsegla og kobla glass. Første etasje er vinduene byttet i perioden ca. år 2015 til 2021, og i andre etasje ca. år 2000. De eldste vinduene har begrenset/ingen restlevetid. Årstall: 2000. Kilde: Eier.

Dører TG2
Eldre malt ytterdør, og balkongdør av tre med forsegla glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
Mot sør er det oppført en terrasse av impregnert virke med rekkverk av malt virke.

Utvendige trapper TG1
Trapp til inngangsparti av strekkmetal, med rekkverk av stål.

INNVENDIG
Innvendige Overflater TG1
Gulv med malt betong (kjeller), laminat og belegg. Vegger med malt mur (kjeller), malte plater og trepanel. Himling med tak-ess plater og malt trepanel. Det registreres glippe i skjøt på laminat i gang, ellers normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Gulv mot grunn av betong, etasjeskiller er oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord og plater. Etasjeskiller holder ikke dagens krav til dimensjonering. Det registreres høydeforskjell i etasjeskiller i både første og 2 etg.

Stue Pipe og ildsted TG1
Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue. Feieluke er plassert på kjøkken. Pipa er renovert med nytt syrefast røykrør, og ny feieluke på kjøkken.

Rom Under Terreng TG1
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Boligens kjellerligger delvis under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon. Her er vegger i hovedsak malt betong, og deler av gulvoverflate er malt betong. Det registreres ikke unormale fuktverdier eller saltutslag på åpne vegger og gulv.

Innvendige trapper TG2
Mellom første etg. og andre etg. er det montert en 180° trapp av tre. Trappa og rekkverk er malt. Rekkverk er lavere en 0,9 meter, og åpninger er større en 10 cm. Rettløpet kjellertrapp av tre. Trappa og rekkverk er malt. Trappa er bratt, og lite egnet til adkomst mellom beboelsesrom.

Innvendige dører TG2
Innvendige malte fyllingsdører og malte slette dører. Det registreres normal slitasje forhold til alder, men noen dører må justeres.

VÅTROM
Bad 1.etasje Generell TG3
Badet har belegg med oppbrett på gulvet. Vegger med baderomsplater, og himling med tak-ess plater. Badet er innredet med badekar, gulvmontert wc, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap. Oppvarming med veggmontert stråleovn, og naturlig ventilasjon via

ventil i yttervegg. Årstall: 1998. Kilde: Eier.

Bad 1.etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG1
Det ble målt etter fukt fra underliggende rom og opp i etasjeskiller uten å påvise forhøyede fuktverdier.

Vaskerom (Annet rom med sluk) Kjeller Generell TG3
Vaskerom er også gang inn til kjellerstue. Her er det også dør ut til terreng. Rommet er opprinnelig ikke et vaskerom, men brukes i deg som vaskerom. Vegger med malt mur og betongstein. Gulv med malt betong, og himling med trepanel. Innredet med uttak for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vaskerom (Annet rom med sluk) Kjeller Tilliggende konstruksjoner våtrom TG1
Hulltaking er ikke foretatt (vegger og gulv er av betong).

KJØKKEN
Kjøkken 1.etasje Overflater og innredning TG1
Kjøkkeninnredning med slette fronter, og normalt med skapplass. Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert kichen-board på vegger. Årstall: 2021. Kilde: Eier.

Kjøkken 1.etasje Avtrekk TG1
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Årstall: 2021. Kilde: Eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG1
Boligen har vannrør av kobber. Årstall: 1997. Kilde: Eier.

Avløpsrør TG2
Boligen har synlige avløpsrør av plast. Avløpsanlegget har lufting av avløp via slurpeventil i kjeller. Årstall: 1997. Kilde: Eier.

Ventilasjon TG1
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vindu.

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

Andre installasjoner TG1
Det er montert elbil lader Årstall: 2020. Kilde: Eier.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Boligen har åpent elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang andre 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.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1926 .
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja .
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? 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? Nei.
Generell kommentar: På generelt grunnlag bør alle anlegg kontrolleres og vurderes av fagperson.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn
Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering er byttet på 3 stk. sider av boligen, ikke i boligens front. Alder på drenering som ikke er byttet er ukjent. Registreres at det ikke er montert klemlist i toppen på vortepapp under terrasse. Årstall: 2000. Kilde: Eier.

Grunnmur og fundamenter TG1
Boligen har stripefundament og grunnmur av betong.

Terrengforhold TG2

Boligen ligger i skrånede terreng. På boligens bakside er det noe fall ut fra grunnmur, men mindre en anbefalt (vanskelig å etablere godt nok fall pga. terreng).

Utvendige vann- og avløpsledninger TG2
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger av ukjent type.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Fryseboks
- Veggmontert TV
- Lampetter

Følgende løsøre og tilbehør kan følge med ved interesse:
- To stk. 120 cm senger
- Sofa i kjellerstue

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Vedovn i stue, veggmontert stråleovn og varmekabler på bad, vegghengt panelovn på toalettrom, samt varmekabler i kjellerstue.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 - 23 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 675,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr. 16 565,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect på kr. 999,- pr mnd.
- Brøyting gjøres ved private avtaler.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Vedlikehold, brøyting og strøing av egen adkomst må påregnes.

Eiendomsskatt
Kr 1 670,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 394 369,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 577 475,- pr. 2024
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
LO-Favør hus/Fremtind
Polisenr: 3946120

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet fiber fra GlobalConnect ved utarbeidelse av salgsoppgaven. Selger opplyser at i forbindelse med legging av Fiber, vil Telenor ta over som leverandør i løpet av sommeren.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 143 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer bestående av plen, busker og variert beplantning som gir eiendommen et hyggelig preg. Adkomst fra veien består av gruset innkjørsel med parkeringsmuligheter på egen tomt, samt enkel tilkomst til garasjen. Ved inngangspartiet er området opparbeidet med grus og steinheller for et ryddig og praktisk uttrykk. Tomten fremstår som romslig og lettstelt med god plass til både lek, hagebruk og uteopphold. Areal for tomtestørrelse opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Adkomst
Adkomst via Vardnesveien fra Landøyveien. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser på Gibostad, ca. 20 km nord for Finnsnes. Området byr på nærhet til både sjø, skog og fjell, samt gode muligheter for friluftsliv året rundt. Fra eiendommen er det fin utsikt over Gisundet, hvor man kan følge den daglige båttrafikken i området.

Gibostad er et hyggelig tettsted med flere servicetilbud. Her finner man blant annet dagligvarebutikk, vertshus, barnehage, barne og ungdomsskole, videregående tilbud samt idrettsanlegg. Området passer godt for både familier og de som ønsker en rolig og landlig beliggenhet med nærhet til naturen, samtidig som det er enkel adkomst til Finnsnes og øvrige deler av Senja via Gisundbrua.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med enebolig, anneks, garasje og gapahuk. Eiendommen har også eget naust. Boligen, annekset og naustet er SEFRAK-registrert. Les mer under punktet "Verneklasse/Sefrak".

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Gibostad med linje 380, som ligger ca. 10-15 minutter unna boligen i gåavstand. Bardufoss Lufthavn er litt over én time unna med bil. Nærmeste kollektive knutepunkt er havneterminalen på Finnsnes, herfra kan du reise med hurtigbåt, buss og Hurtigruten til blant annet Harstad og Tromsø. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Gibostad barnehage (0-5 år)

Skole:
Gibostad barne- og ungdomsskole
Senja vgs. Gibostad

Trening/Fritid:
Gibostad ballbane
Family Sports Club Finnsnes
CrossFit Finnsnes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen er i Matrikkelbrev registrert med én bruksenhet over tre etasjer. Boligen er registrert tatt i bruk i 1926.

Det forefinnes ikke byggegodkjente tegninger, ferdigattest eller brukstillatelser for eiendommen. Megler har ikke anledning til å vurdere hvorvidt rom i boligen er godkjent for varig opphold eller godkjente soverom. Megler gjør oppmerksom på at boligen er bygget før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965, de kommunale arkivene er ofte mangelfulle før denne perioden. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 10.03.1982 som samsvarer delvis med dagens bruk. Garasjen har fasademessige endringer som er søknadspliktig. Det forefinnes ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasjen.

Da eiendommen ble utgått i 14.06.1949 fremkommer det i den tinglyste skyldelingsforretningen dagboknummer 740 at naustet følger med eiendommen. I skyldelingsforretningen beskrives det at det skulle utgås en nausttomt, naustet står fortsatt i dag på hovedbruket. Skjøte tinglyst 26.06.1995 viser også til at naustet følger med eiendommen. Det ligger ikke per i dag rettighet i grunnboken til bølet som naustet ligger på. Det er for øvrig tinglyst adkomstrett til naustet. Selger opplyser at det ikke har vært strid om bruken/eierskapet til naustet, da dette har vært langvarig benyttet. Vedlagt salgsoppgaven ligger skylddelingsforretningen, samt skjøte.

Kjøper påtar seg ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Privat avkjørsel fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Selger informerer om planer knyttet til nytt kloakksystem på Gibostad. For mer informasjon gå på https://www.senja.kommune.no/

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til tettbebyggelse ihht "Kommunedelplan for landområdene i tidligere Lenvik kommune" der delareal omfattes av tettbebyggelse framtidig. PlanID 367. Ikrafttredelse: 18.12.2014.

Kommuneplan under arbeid: Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune. Planidentifikasjon: 202103. Planstatus: Planlegging igangsatt.

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

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

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

5530/84/80:
05.05.1943 - Dokumentnr: 400574 - Best. om adkomstrett
LEIEAVTALE
Rettighetshaver NORGES FYRVESEN
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Grunnkontrakt for Varneset fyrlampe. Eier av gården Bakkestad i Lenvik herred Troms fylke, gårdsnr. 84, bnr. 40 gir Norges Fyrvesen rett il på Varneset å sette opp og holde vedlike en elektrisk fyrlampe m. batteriskap og stolpeplass for linje fra lysnettet, samt rett til adkomst når som helst til bygningene.

14.06.1949 - Dokumentnr: 400740 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:84 Bnr:40
Beskrivelse: Servitutten fra 14.06.1949 regulerer rettigheter mellom gnr. 84 bnr. 40 (naustet) og gnr. 84 bnr. 80 (denne eiendommen). Eier av gnr. 84 bnr. 80 har rett til å føre vann og kloakkledninger over gnr. 84 bnr. 40. Videre følger det en tinglyst adkomstrett som gir eier av gnr. 84 bnr. 80 rett til vei frem til nausttomten på gnr. 84 bnr. 40. Veien kan benyttes i fellesskap av begge eiendommene.
I tillegg har eier av gnr. 84 bnr. 40 rett til å benytte eksisterende gårds og ferdselsvei som går over boligtomten til gnr. 84 bnr. 80.

23.03.1982 - Dokumentnr: 1600 - Best om garasje/parkering
Vegvesenets betingelser vedtatt
Beskrivelse: Erklæring hvorvidt det vedtas betingelser i forbindelse med oppføring av garasje 8m fra veien.
Eier av tomt på eiendommen Granhaug, gnr. 84, bnr. 80 i Lenvik kommune vedtar for meg og senere eiere, eller bruker nedenforstående betingelser for kommunens tillatelse til oppføring av garasje i avstand 8m fra midtlinje kommunal veg.
1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vedlikehold, utbedringsarbeider eller vegtrafikken som en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig slik at oversikten ikke hindres og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningene må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
4. Eieren må rette seg etter de påbud som kommunen måtte finne nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom vei og hus).
5. Garasjen plasseres parallelt med vegbanen og snuplass opparbeides på egen tomt.

Servitutter kan utleveres på forespørsel hos megler.

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen, annekset og naustet er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger 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
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Boligen, annekset og naustet er SEFRAK-registrert. Les mer under punktet "Verneklasse/Sefrak".

Megler gjør oppmerksom på at annekset på øversiden av huset, med bygningsnummer 191738683 er ikke vurdert eller oppmålt av takstmann. Interessenter oppfordres særskilt til å ta egne undersøkelser av bygget med bygningssakkyndig for å vurdere tilstanden på bygget. Megler gjør oppmerksom på at annekset er registrert i SEFRAK-registerert, les mer under punktet "sefrak" i salgsoppgaven.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at naustet er på naboens eiendom. Da eiendommen ble utgått i 14.06.1949 fremkommer det i den tinglyste skyldelingsforretningen dagboknummer 740 at naustet følger med eiendommen. I skyldelingsforretningen beskrives det at det skulle utgås en nausttomt, naustet står fortsatt i dag på hovedbruket. Skjøte tinglyst 26.06.1995 viser også til at naustet følger med eiendommen. Det ligger ikke per i dag rettighet i grunnboken til bølet som naustet ligger på. Det er for øvrig tinglyst adkomstrett til naustet. Selger opplyser at det ikke har vært strid om bruken/eierskapet til naustet, da dette har vært langvarig benyttet. Vedlagt salgsoppgaven ligger skylddelingsforretningen, samt skjøte.

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

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

Følgende har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad 1.etasje Generell Våtrom
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke avdekket feil/mangler som umiddelbart trenger utbedring, men ut fra alder kan det plutselig oppstå vann/fuktskade på omliggende konstruksjoner som følge av lekkasje ol.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Vaskrom/Annet rom med sluk Kjeller Generell Våtrom
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke avdekket feil/mangler som umiddelbart trenger utbedring, men ut fra alder kan det plutselig oppstå vann/fuktskade på omliggende konstruksjoner som følge av lekkasje ol.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått TG2 (vesentlige avvik):

Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Ved ett eventuelt bytte av kledning må det etableres lufting ned mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det bør monteres luke i himling på tilbygg, for kontroll av takkonstruksjon.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Vinduer
Vurdering av avvik: Vinduene får TG2 pga. alder.
Konsekvens/tiltak: En eventuell fremtidig kjøper må anta at de eldste vinduene står fremfor utskifting.

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Innfesting av bjelker mot yttervegg må kontrolleres.
Konsekvens/tiltak: Hvis innfesting svikter kan terrassen falle sammen.

Innvendig Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Innvendige trapper
Vurdering av avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak: Man bør utbedre rekkverk for å forhindre fremtidige fallskader. Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Lufting av avløp bør gå over tak, men det er ingen krav.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.
Vurdering av avvik: Registreres at det ikke er montert klemlist i toppen på vortepapp under terrasse.
Konsekvens/tiltak: Montere klemlist for å forhindre at vann stikker seg bak vortepapp.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Terrengforhold
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Resterende punkter har fått TG1. Les mer i vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Elektrisk anlegg:
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei. Generell kommentar: På generelt grunnlag bør alle anlegg kontrolleres og vurderes av fagperson.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.
Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i
dagens forskrifter. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

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

Utlegg:
Fotopakke Premium kr. 11 875,-

Samlet skal selger betale kr. 114 675,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Tilstandsrapport datert 22.04.26
Egenerklæringsskjema datert 09.03.26
Byggegodkjente tegninger garasje datert 10.03.82
Situasjonsplan nybygg garasje datert 10.03.82
Eiendomskart med grenser
Skyldelingsforretning fra 1949
Skjøte fra 1995
Kommuneplankart
Reguleringsplankart
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 12. mai 2026

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

Megler 2
Amanda Smaadal Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 99279290

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vardnesveien 130

Skoler

Gibostad barne- og ungdomsskol...	19 min	
63 elever, 5 klasser	1.6 km	
Senja vgs. Gibostad	15 min	
125 elever	1.4 km	

Sport

Gibostad skole	19 min
Gibostad ballbane	22 min
Family Sports Club Finnsnes	25 min
CrossFit Finnsnes	25 min

Offentlig transport

Gibostad	12 min	
Linje 380	1.1 km	
Bardufoss lufthavn	1 t 9 min	

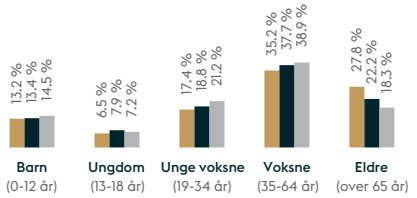
Barnehager

Gibostad barnehage (0-5 år)	19 min	
29 barn	1.6 km	

Dagligvare

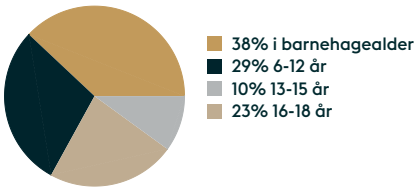
Joker Gibostad	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Gibostad	403	330
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



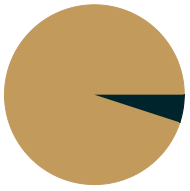
Ladepunkt for el-bil

Joker Gibostad	14 min

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Vardnesveien 130, 9372 GIBOSTAD
SENJA kommune
gnr. 84, bnr. 80

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20058-1629 **Eiendomsverdi ref nr:** QM1195

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

midt troms 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

midtroms takst
ståle langseth as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikehold over år.
Men boligen nærmer seg 100 år, og det registreres at enkelte bygningsdeler nærmer seg tid for utskifting/renovering.
Viser til rapportens byggetekniske beskrivelser.

Enebolig - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur er malt.
Vegger er kledd med malt liggende kledning. Vinduer av tre med forsegla og kobla glass. Eldre malt ytterdør, og balkongdør av tre med forsegla glass.
Taket på opprinnelig bygg er tekket med profilerte stålplater, tilbygg er tekket med bølgeblikk. Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plast. Pipehatt og vindskibeslag av stål.

Mot sør er det oppført en terrasse av impregnert virke. Terrassen har tilkomst fra stue og terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med malt betong (kjeller), laminat og belegg.
Vegger med malt mur (kjeller), malte plater og trepanel.
Himling med tak-ess plater og malt trepanel.

VÅTROM Gå til side

Badet har belegg med oppbrett på gulvet.
Vegger med baderomsplater, og himling med tak-ess plater.
Badet er innredet med badekar, gulvmontert wc, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap.
Oppvarming med veggmontert stråleovn, og naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vaskerommet har vegger med malt mur og betongstein.
Gulv med malt betong, og himling med trepanel.
Innredet med uttak for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, og normalt med skapplass.
Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert kichen-board på vegger.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang andre etg.

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue. Feieluke er plassert på kjøkken.
Pipa er renovert med nytt syrefast røykrør, og ny feieluke på kjøkken.

Boligen har synlige vannrør av kobber, avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vinduer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomta er opparbeidet med stor plen som er beplantet med busker og trær. Trafikkareal og biloppstillingsplass som er gruset.

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

Rekkverk på terrasse er for lavt, og har i tillegg for store åpninger.

Rekkverk på loft trapp er for lavt, og åpninger er for stor.

Kjellertrapp er bratt, og dårlig egnet til tilkomst mellom beboelsesrom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

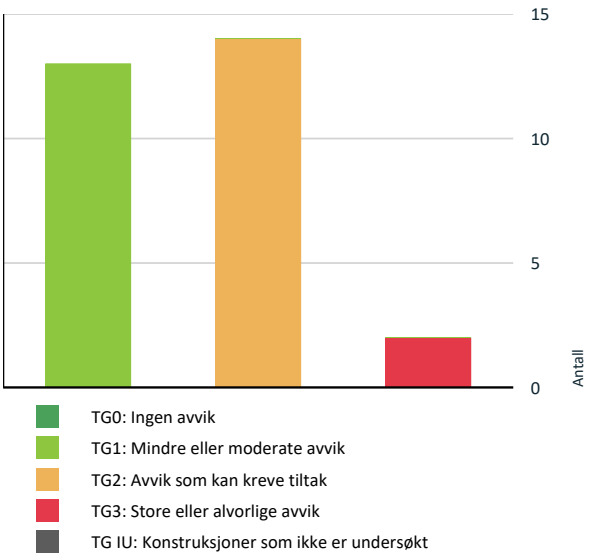
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

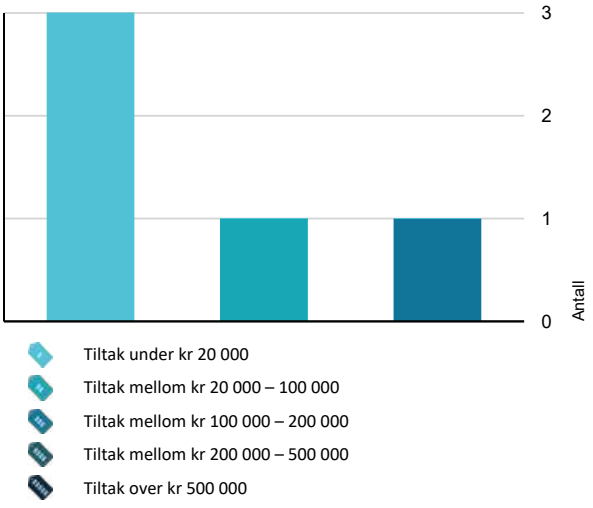
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etg. > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1926

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte stålplater på det opprinnelige bygget, tilbygget er tekket med bølgeblikk.
Alder på bølgeblikk er ikke kjent, derfor settes at mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takfotbeslag av plast. Pipebeslag, mønekam og vindskibeslag av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bolig har vegger oppført i tømmerplank, tilbygg har vegger oppført i bindingsverk.
Utvendig er vegger kledd med liggende malt kledning.
Det registreres manglende lufting ned mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved ett eventuelt bytte av kledning må det etableres lufting ned mot grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opprinnelig bolig har salet takkonstruksjon oppfør som åstak, tilbygg har salet takkonstruksjon som sannsynligvis er oppført med plassbyggede w-takstoler.
Det registreres eldre merker etter kondens på undertak som skyldes dårlig lufting av kaldloft.
Konstruksjon over tilbygg kunne ikke kontrolleres pga. manglende tilkomst.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør monteres luke i himling på tilbygg, for kontroll av takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre med forsegla og kobla glass.
Første etasje er vinduene byttet i perioden ca. år 2015 til 2021, og i andre etasje ca. år 2000.
De eldste vinduene har begrenset/ingen restlevetid.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene får TG2 pga. alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En eventuell fremtidig kjøper må anta at de eldste vinduene står fremfor utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre malt ytterdør, og balkongdør av tre med forsegla glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot sør er det oppført en terrasse av impregnert virke med rekkverk av malt virke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innfesting av bjelker mot yttervegg må kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hvis innfesting svikter kan terrassen falle sammen.



Innfesting av bjelkesko må kontrolleres.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngangsparti av strekkmetal, med rekkverk av stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med malt betong (kjeller), laminat og belegg.
Vegger med malt mur (kjeller), malte plater og trepanel.
Himling med tak-ess plater og malt trepanel.

Det registreres glippe i skjøt på laminat i gang, ellers normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn av betong, etasjeskiller er oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord og plater.
Etasjeskiller holder ikke dagens krav til dimensjonering.
Det registreres høydeforskjell i etasjeskiller i både første og 2 etg.

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.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue. Feieluke er plassert på kjøkken.
Pipa er renovert med nytt syrefast røykrør, og ny feieluke på kjøkken.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens kjellerligger delvis under terreng. Rom under terreng er en risikokonstruksjon.
Her er vegger i hovedsak malt betong, og deler av gulvoverflate er malt betong.
Det registreres ikke unormale fuktverdier eller saltutslag på åpne vegger og gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom første etg. og andre etg. er det montert en 180° trapp av tre.
Trappa og rekkverk er malt.
Rekkverk er lavere en 0,9 meter, og åpninger er større en 10 cm.

Rettløpet kjellertrapp av tre. Trappa og rekkverk er malt.
Trappa er bratt, og lite egnet til adkomst mellom beboelsesrom.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Man bør utbedre rekkverk for å forhindre fremtidige fallskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte fyllingsdører og malte slette dører.
Det registreres normal slitasje forhold til alder, men noen dører må justeres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1 ETG. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har belegg med oppbrett på gulvet.
Vegger med baderomsplater, og himling med tak-ess plater.
Badet er innredet med badekar, gulvmontert wc, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap.

Oppvarming med veggmontert stråleovn, og naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble ikke avdekket feil/mangler som umiddelbart trenger utbedring, men ut fra alder kan det plutselig oppstå vann/fuktskade på omliggende konstruksjoner som følge av lekkasje ol.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







1 ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt etter fukt fra underliggende rom og opp i etasjeskiller uten å påvise forhøyede fuktverdier.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom er også gang inn til kjellerstue. Her er det også dør ut til terreng.
Rommet er opprinnelig ikke et vaskerom, men brukes i deg som vaskerom.

Vegger med malt mur og betongstein.
Gulv med malt betong, og himling med trepanel.
Innredet med uttak for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

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

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

Det ble ikke avdekket feil/mangler som umiddelbart trenger utbedring, men ut fra alder kan det plutselig oppstå vann/fuktskade på omliggende konstruksjoner som følge av lekkasje ol.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt (vegger og gulv er av betong).

KJØKKEN

1 ETG. > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter, og normalt med skapplass.
Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert kichen-board på vegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







1 ETG. > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.
Avløpsanlegget har lufting av avløp via slurpeventil i kjeller.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lufting av avløp bør gå over tak, men det er ingen krav.



Lufting av avløp via slurpeventil i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom.

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert elbil lader

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang andre 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.
   1926 .

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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 .

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør alle anlegg kontrolleres og vurderes av fagperson.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er byttet på 3 stk. sider av boligen, ikke i boligens front.
Alder på drenering som ikke er byttet er ukjent.
Registreres at det ikke er montert klemlist i toppen på vortepapp under terrasse.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Registreres at det ikke er montert klemlist i toppen på vortepapp under terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere klemlist for å forhindre at vann stikker seg bak vortepapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har stripefundament og grunnmur av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånede terreng.
På boligens bakside er det noe fall ut fra grunnmur, men mindre en anbefalt (vanskelig å etablere godt nok fall pga. terreng).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Stort etterslep på vedlikehold

Beskrivelse
Naust ble ikke kontrollert befaringsdagen.
Det opplyses at nautet er ett totalrenoverings objekt.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Lav standard.

Vedlikehold
Godt vedlikehold.

Beskrivelse
Garasjen er fundamentert på betongplate mot isolert og telefri grunn.
Ringmur er oppført med lettklinkerblokker.
Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig med liggende malt kledning. Isolert leddport av stål.
Salet takkonstruksjon oppført med prefabrikkerte w-takstoler, utvendig tekket med trapesplater av stål. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

88 m²/88 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Bod, Annet rom med sluk

Andre bygg: Naust, Garasje
Bruksareal andre bygg: 71 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen.
Verdien er vurdert ut fra sittet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer det siste året, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardnesveien 123 ,9372 GIBOSTAD 123 m²	1950	4 sov		17-08-2023	2 550 000	**2 400 000**		2 400 000	**19 512**
2	Vardnesveien 103 ,9372 GIBOSTAD 130 m²	1953	2 sov		28-10-2021	1 950 000	**2 210 000**		2 210 000	**17 000**
3	Vardnesveien 100 ,9372 GIBOSTAD 114 m²	1965	3 sov		25-10-2018	1 600 000	**1 600 000**		1 600 000	**14 035**
4	Vardnesveien 42 ,9372 GIBOSTAD 162 m²	1961	3 sov		20-08-2025	2 450 000	**2 450 000**		2 450 000	**13 536**
5	Vardnesveien 97 ,9372 GIBOSTAD 109 m²	1970	2 sov		17-12-2025	2 090 000	**1 950 000**		1 950 000	**12 037**
6	Vardnesveien 74 ,9372 GIBOSTAD 125 m²	1912	3 sov		21-09-2020	1 350 000	**1 470 000**		1 470 000	**11 760**
7	Øverlia 51 ,9372 GIBOSTAD 178 m²	1971	3 sov		27-07-2025	2 050 000	**2 000 000**		2 000 000	**11 236**
8	Sjyveien 42 ,9372 GIBOSTAD 111 m²	1959	3 sov		04-05-2020	1 300 000	**1 225 000**		1 225 000	**11 036**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon	Kr.		5 050
Feie og tilsynsgebyr	Kr.		631
Vannavgift	Kr.		5 578
Avløpsgebyr	Kr.		5 022
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**10 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**320 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 780 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Kommentar
Inkluderer opparbeidelse.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2 etg.	37			37		5	42
1 etg.	51			51	18		51
Kjeller						43	43
SUM	**88**				**18**	**48**	**136**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Gang/trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1 etg.	Entré, bad, gang/trapperom, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, annet rom med sluk, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Grunnflate		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	123	8
Naust	0	30
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.3.2026	Ståle Langseth	Takstingeniør
	Svein Arne Laxaa	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5530 SENJA	84	80		0	1143 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vardnesveien 130

Hjemmelshaver
Laxaa Kari Aasli, Laxaa Svein Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på tettstedet Gibostad i Senja kommune, ca 25 km nord om Finnsnes på øya Senja i retning mot Botnhamn etter Fv 861.

Eiendommen ligger sør-østvendt og har gode solforhold, med utsikt mot Gisundet og Lenvik-halvøya.
Fra boligen er det kort avstand til offentlig kommunikasjon. Det er ca. 0,5 km til butikk, barnehage, barneskole og idrettsanlegg med kunstgressbane.

Gibostad er etablert, barnevennlig og rolig område, plassen byr på fine rekreasjons og friluftsmuligheter på både sjø og land.

Adkomstvei

Privat avkjøring fra offentligvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ihht. Senja kommune;
Planidentifikasjon 367
Arealbruk Tettbebyggelse
Arealbrukstatus Framtidig

Om tomten

Tomta er opparbeidet med stor plen som er beplantet med busker og trær. Trafikkareal og biloppstillingsplass som er gruset.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 21.04.2026 er sjekket.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
410 000	1995

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3946120/48	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått	10	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	23.04.2026	
3	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QM1195

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
28-0013/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vardnesveien 130, 9372 GIBOSTAD

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Svein Arne Laxaa, Kari Aasli Laxaa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. juni 1995

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: 3946120
Forsikret i: LO-Favør hus/Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ove Haapet./Frank Jørgensen Helrenovering av bad og nye rør over alt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frank Jørgensen. Alt av rørleggerarbeid i forbindelse med renovering av bad. 1997 /1998

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

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Finnsnes vaktmesterservice. (Alt med pipe og ildsted) ca.2015. Tak hus. Ca.1997 (Audun Espenes+egeninnsats.) Garasje. Ca 2016. Erling Horn+egeninnsats.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odd Eirik Tobiassen+egeninnsats. Ca. 2002

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SL.installasjon. ca 2018. Nye kurser ny skinne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ca.2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hk.Sørensen ca.2020

---

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: Artic vvs. 2022. Nye kloakkrør.

---

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: Vet ikke. Kun at arbeidet er gjort

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann.

---

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?

Ja

Beskriv: Bad ble renovert alt av rør skiftet. Nye kloakkrør.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt er restaurert. Ny pipe, nytt ildsted, ny brannmur og ny feieluke

---

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

Ja

Beskriv: Det var sporadisk fukt i kjeller, men dette forsvant etter at drenering ble ordnet.

---

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: Alt av rør fikset, og nye rør og kloakkrør er installert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri vært mus i boligen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

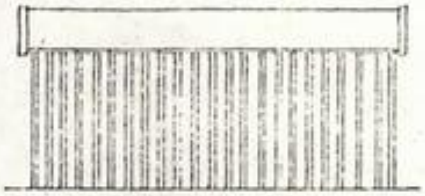
Oppdragsnummer: 28-0013/26



Front
Enkel - garasje



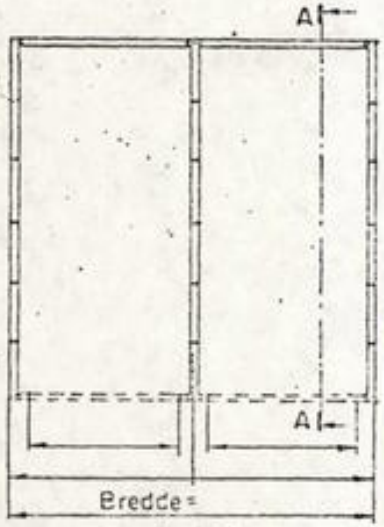
Front
Dobbel - garasje



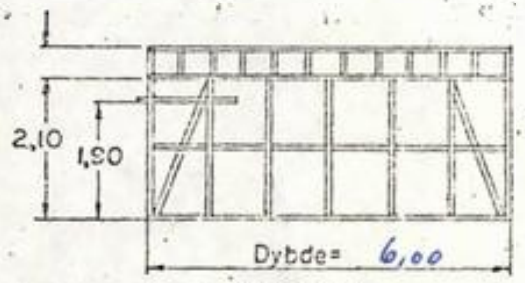
Sidevegg



Plan
Enkel - garasje



Plan
Dobbel - garasje



Snitt : A - A

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 66/82 DEN 10/3-82
LENVIK BYGNINGSRÅD
B. Evensen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten byggingsrådets godkjenning.

TREGARASJE

PLAN – FASADER - SNITT

LENVIK KOMMUNE
TEKNISK ETAT
0003 03 302
ARKIV NR _____ SAKS


11.7
11.7
33.0
br
12.2
12.2
B
B
U
trafo
2041
sand

G.K.

Dagb. nr. 740.
14/6-1949.

Nr. 859 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
5—46.

Avksrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Fre dag den 3. juni 1949 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bakkestad g.-nr. 84 br.-nr. 40 av skyld mark 0,10 i Lenvik herred. Forretningen er forlangt av Karl [redacted]

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har samtlige gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Arne [redacted]n, som kjøper av hovedbruket, og selgeren Karl [redacted]. Man fant det ikke påkrevet å tilkalle naboene.

Mennene valgte til formann Oskar [redacted]

Over de dele av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

A. Beligtomt.

Skillinjen begynner ved en nå nedsatt merkestein med vidner ca. 15 m. fra det sydlige hjørne av nåværende våningshus. Den går derfra i nordvestlig retning 43 m. til nedsatt merkestein med vidner. Derfra i nordøstlig retning 28 m. til nedsatt merkestein med vidner. Derfra i sydøstlig retning 43 m. til nedsatt merkestein med vidner, og derfra igjen i sydvestlig retning 27 m. til den i nærværende forretning først

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5)

nedsatte merkestein.

B. Nausttomt.

Skillinjen begynner ved nedsatt merkestein med vidner i flemålet på den søndre side av nåværende naust. Går derfra i omtrent vestlig retning 8 m. til nedsatt merkestein med vidner. Derfra i nordlig retning 17 m. til nedsatt merkestein med vidner. Derfra i østnordøstlig retning 3 m. til nedsatt merkestein med vidner i flemålet, og videre i samme linje mot sjøen, som danner den østlige grenseside. På samme måte som grensen på den nordlige side blir linjen trukket over de to sist nedsatte merkesteine blir den sydlige grense linjen trukket over de to først nedsatte merkesteine.

Av eiendommens bygninger er våningshuset og et stabbur innenfor parsell A. og naust innenfor parsell B. De fraskilte parseller med bygg skal fortsatt tilhøre Karl [redacted].

Eieren av den fraskilte boligtomt skal ha rett til å ha vannbrønn på hovedbruket, og ledning til samme. Likeså rett til å legge kloakkledning over hovedbruket til sjøen. Videre skal eieren ha rett til vei til den nå fraskilte nausttomt. Denne vei kan også benyttes av hovedbrukets eier i fellesskap.

Eieren av hovedbruket skal fortsatt benytte den gårds- og ferdselsvei som går over den fraskilte boligtomt på øvre side av våningshuset.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fiellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Boligtomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet.

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater. Ja.

Skylden for de fraskilte dele ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 9 øre.

De fraskilte dele er gitt bruksnavn.[2]) Granhaug.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Bæres i fellesskap av selger og kjøper.

Vedtas:

Karl [redacted] Arne [redacted]

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oskar [redacted] skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Oskar [redacted] Halfdan [redacted]. Andr. [redacted].

Antatt til tinglysing 14. juni 1949.

Malangen Sorenskriverembete.
J. Johnson

~~Tinglyst~~ ~~xxdx~~

De n fraskilte del har fått gr.nr. 84 br.nr. 80, Granhaug, skyld 1 øre.

TINGLYST
26. 06. 95
SORENSKRIVEREN
I SENJA
DAGBOKNR. 3605

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1931	LENVIK	84	80			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig:
[X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

[redacted]

Utlyst til salg på det frie marked
[X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

[redacted]

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
[redacted]	PETTERSEN, ASBJØRN	

5. Til

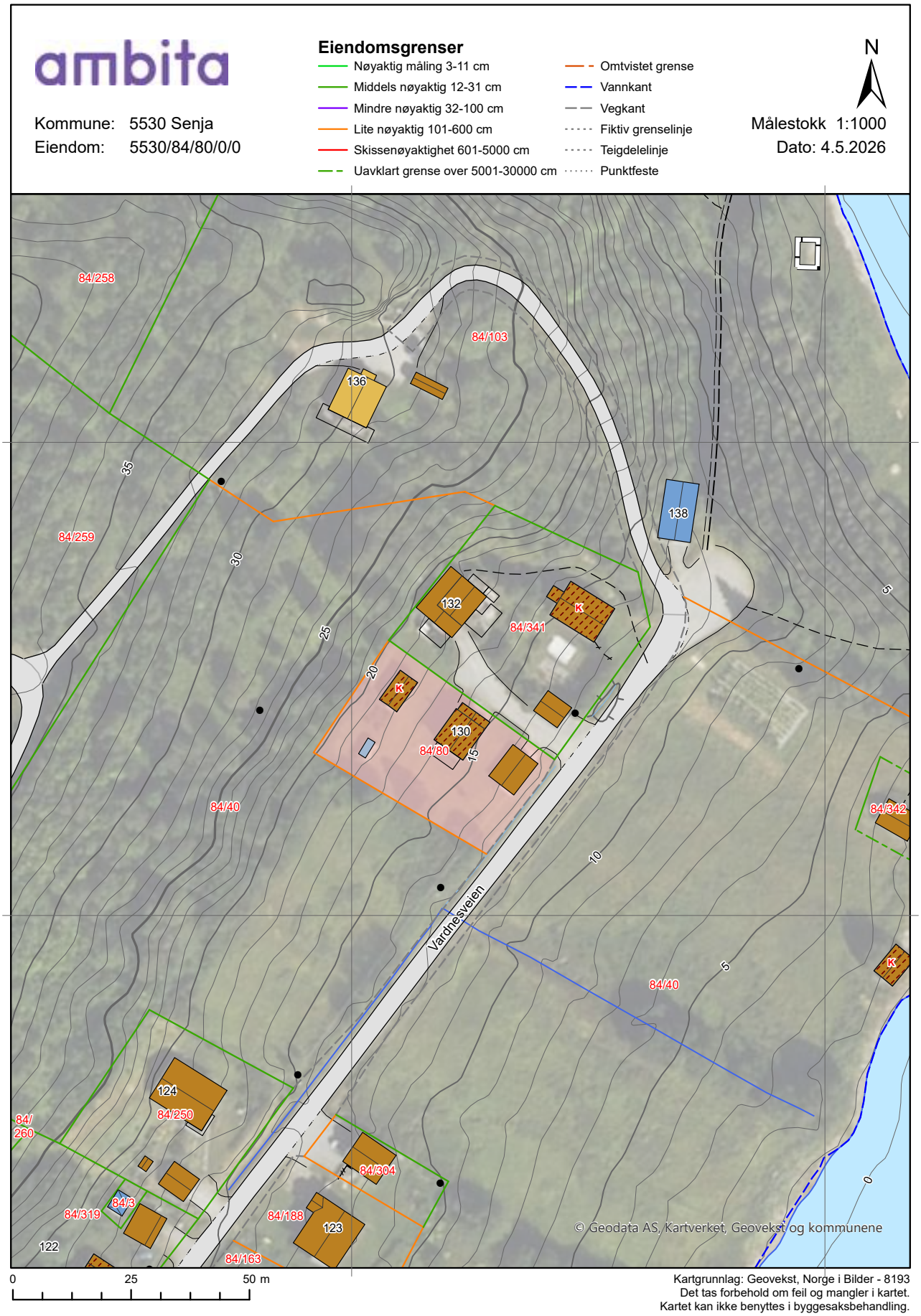
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Laxaa, Svein Arne	1/2
[redacted]	Laxaa, Kari Åsli	1/2

6. Særskilte avtaler [5)]

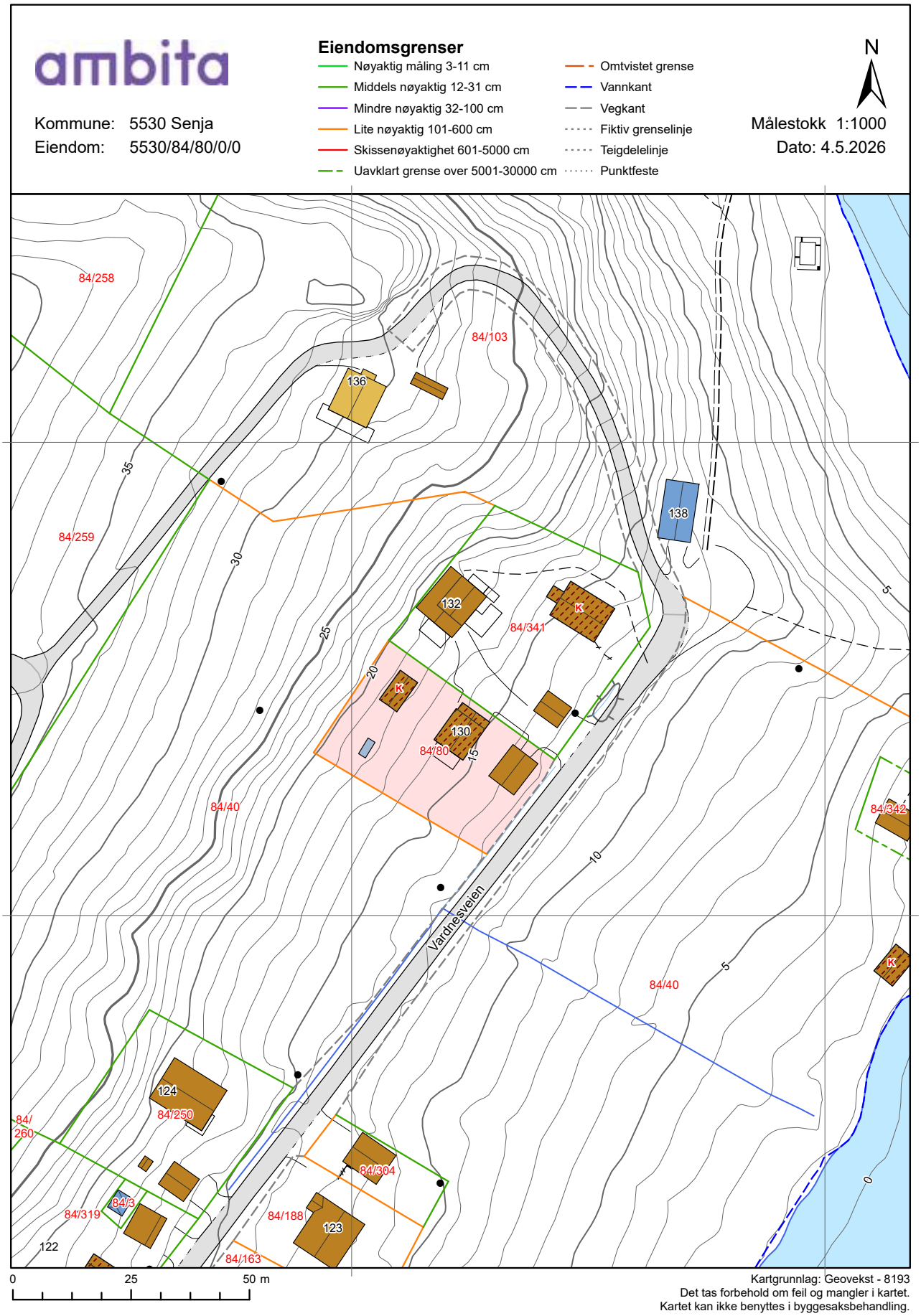
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøpesummen betales når skjøtet er antatt til tinglysing, og det er godtgjort at det ikkepåkviler eiendommen noen heftelser. Foruten våningshuset følger med i salget det påeiendommen stående garasje, naust og stabbur. Omkostningene ved til-hjemlingen av eiendommen bæres av kjøperen.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



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


ambita
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/84/80/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026
84/258
84/103
136
35
84/259
30
138
132
84/341
25
20
130
84/80
15
84/40
84/342
10
Vardnesveien
5
84/40
0
124
84/250
84/260
84/304
84/319
84/3
84/188
123
122
84/163
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



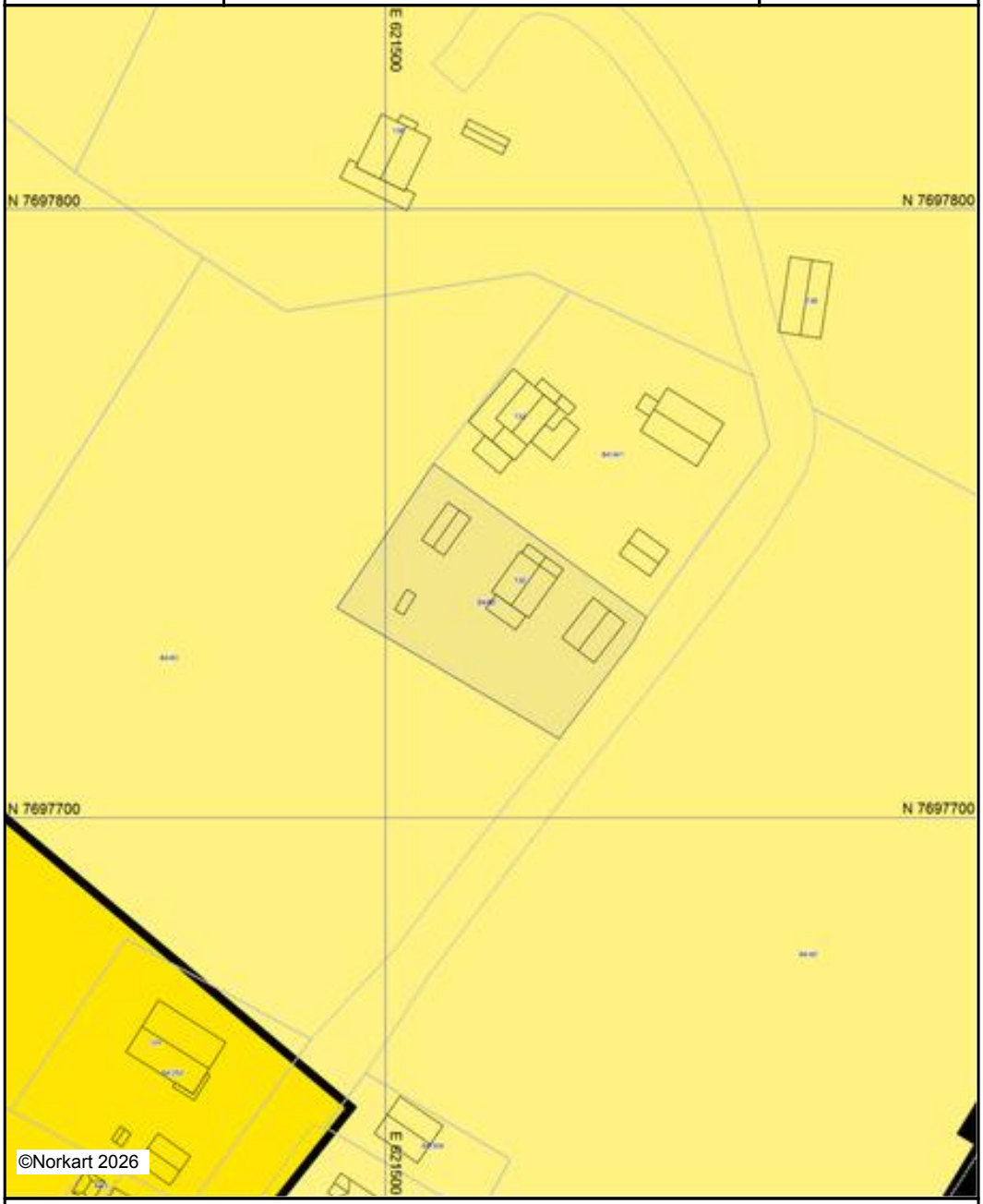
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/80
Adresse: Vardnesveien 130
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

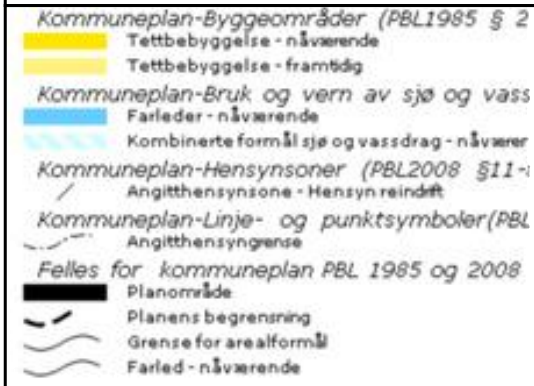
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



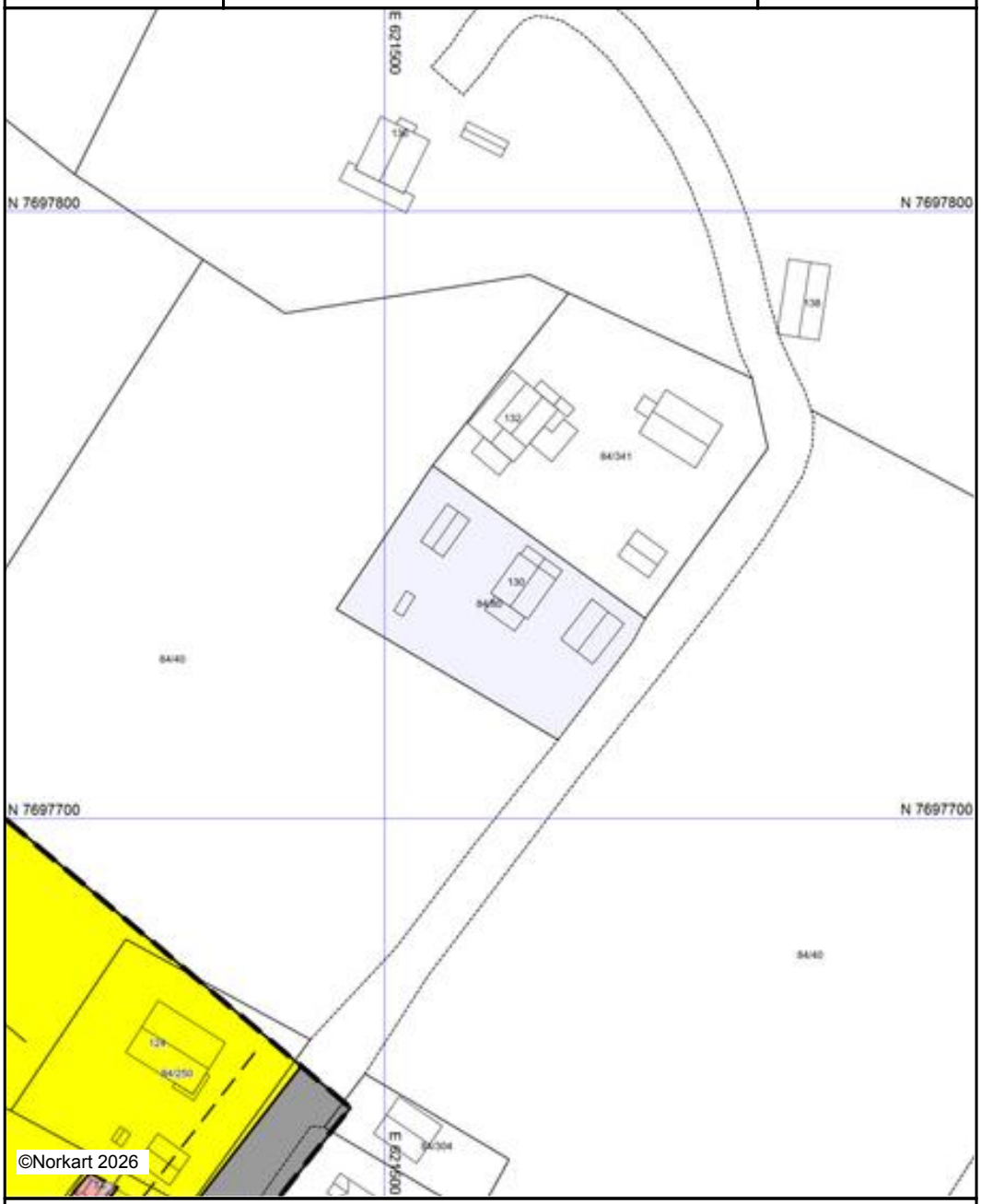
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 84/80
Adresse: Vardnesveien 130
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

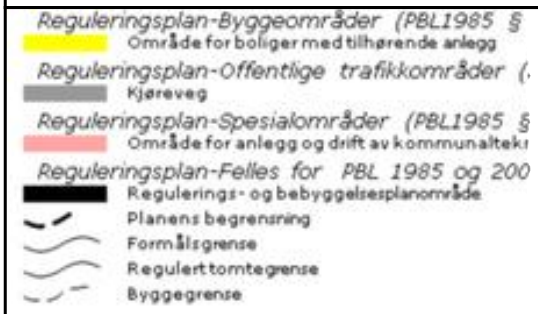
N

UTM-33



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

Tegnforklaring

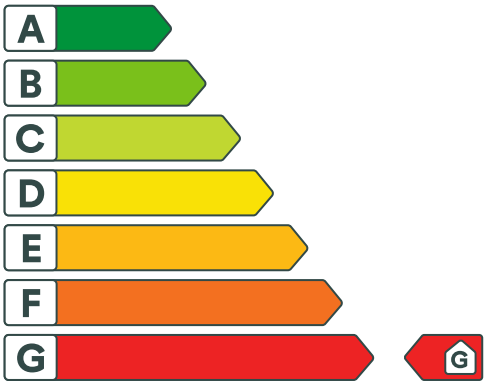


enova

Energiattest



Adresse **Vardnesveien 130, 9372 GIBOSTAD**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262031**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191738691**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **80**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1926**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **410,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **589,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **72 510 kWh**



Vardnesveien 130, 9372 GIBOSTAD

Detaljering

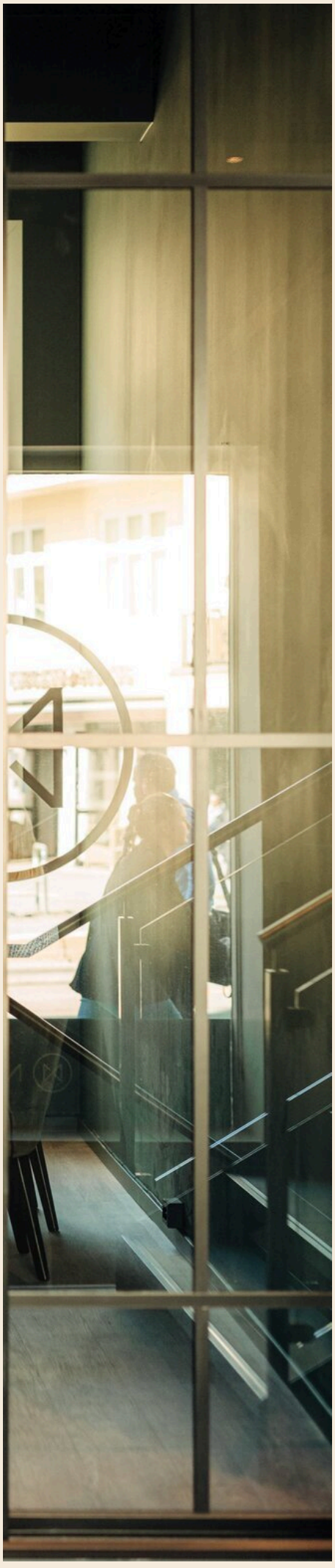
Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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

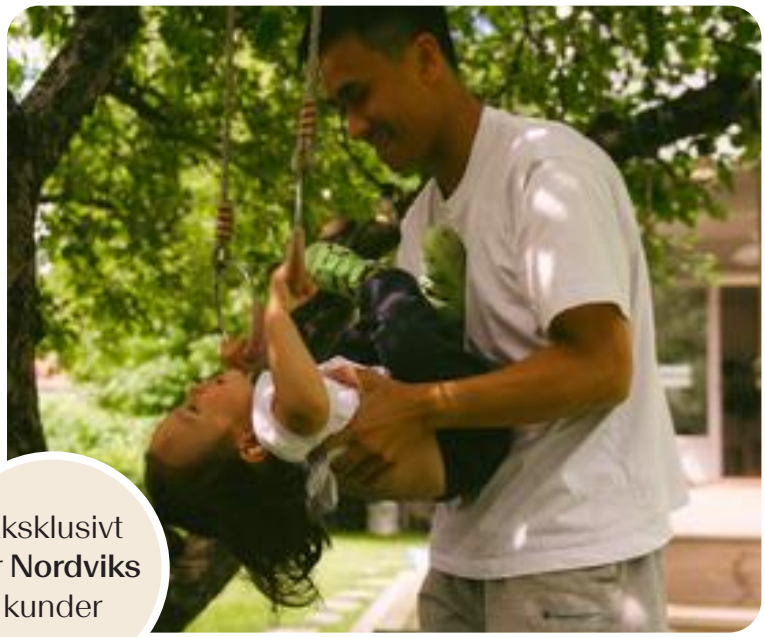


Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0013/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vardnesveien 130 9372 GIBOSTAD
Matrikkel: Gnr 84, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Strand

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