

Velkommen til

Langnesveien 1112, 9302 Rossfjordstraumen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langnesveien 1112
9302 Rossfjordstraumen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1959
BRA/BRA-i	216 / 177 m²
Soverom	5

Energimerke G

Velkommen til Langnesveien 1112 - en romslig enebolig med flott beliggenhet i Rossfjord i Senja kommune. Rossfjordbygda har i underkant av 1.000 innbyggere, barne- og ungdomsskole, barnehage, sykehjem og dagligvarehandel samt bensinstasjon.

Boligen ble oppført på slutten av 50-tallet og har behov for påkostninger for å nå dagens standard. I 1. etasje finner du en stor stue med vedovn og varmepumpe, et funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass, bad, bod og ett soverom. På loftet finner du ytterligere fire soverom, og i kjeller er det rikelig med bodplass. I tillegg er det oppført et stort uthus på eiendommen.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

+47 928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Langnesveien 1112, 9302 Rossfjordstraumen

Registerbetegnelse
Gnr. 29, Bnr. 49, Senja kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 200 000,-
Omkostninger	kr	31 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 231 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 245 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 30 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 31 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 9 383,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for slamtømming/tilsyn, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 177 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 216 m²
TBA: 14 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven. Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 178 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med plen. Det bemerkes at frittstående platt på

eiendommen ligger halvveis utenfor angitte tomtegrenser. Boligen ligger i skrånede terreng med fall mot grunnmuren. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Dreneringen er av ukjent type. På oppføringstidspunktet var normal fremgangsmåte å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
1959 ifølge selger og tilbygd i ca 1978 ifølge tegninger. Uthus fra ca 1960, usikkert byggeår.

Innhold
Kjeller
BRA-i 44 m²: Vindfang, gang og 5 boder.

1. etasje
BRA-i 95 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 1 soverom.

Loft
BRA-i 38 m²: Gang og 4 soverom.

I tillegg utebod på 39 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger byggegodkjente tegninger i forbindelse med tilbygg i 1. etasje, datert 22.09.78. På disse fremgår at boligen er tilbygd ut over det som fremgår av tegningen, ved at bad og bod er utvidet. Det foreligger ingen tegninger eller annet som kan dokumentere at dette tilbygget er omsøkt og godkjent hos kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Det foreligger ikke tegninger av 2. etasje og kjeller, men det fremgår av tilbyggstegninger at disse er uforandret. Siden det ikke foreligger tegninger fra byggeår kan ikke megler verifisere om dagens bruk av disse etasjene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med betydelig behov for modernisering, oppgraderinger og vedlikehold.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftkanaler i pipen.

Bad:
Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må totalrenoveres.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Malt tretrapp, malte glatte dører og fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2015 og er plassert i boden i kjelleren.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasjen.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og håndslokker.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Det er ikke montert beslag i nedkant av takplatene over lekteren. Det er montert vindu nært taket. Rekvirent opplyser om at det har vært lekkasje i overgangen mellom tak og vegg, men at dette er utbedret.
- Veggkonstruksjon: Det er funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert.

- Vinduer: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dører: Det må regnes med justering, vedlikehold og at enkelte dører byttes ut.
- Andre innvendige forhold: Tilbyggene har over tid seget ned, som en konsekvens av dette er det store glipper mellom taklist og skadet tapet i innvendige hjørner. Det er funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet, i kjelleren og ved bjelkelaget under tilbygget.
- Ventilasjon: Det er påvist tegn til kondensering på vinduene.
- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Ved inspeksjon av takrenner er det påvist store skader samt manglende takrenner. Nedløpene er avsluttet med utkaster over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er ikke montert snøfangere. Det er montert takstige, men denne er en bøyletakstige som er festet med patentbånd.
- Takkonstruksjon/loft: Det er ikke montert plast/diffusjonssperre mellom varm og kald del av konstruksjonen. Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Fuktmålinger i sperre og taktro ved pipe angir 14,2 vektprosent.
- Dører: Balkongdøren tar i karm ved åpning og lukking, det er råteskader og utett pakning på hovedytterdøren samt at kjellerdøren er utett.
- Balkonger/terrasser: Konstruksjonene har skjevheter og det er påvist fukt- og råteskader. Rekkverk er for lavt og åpninger er for store.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk ved trappen, åpninger i rekkverket er for store og det er råteskader i søyle og i innkledning rundt trappen.
- Fuktsikring og drenering: Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist flere sprekker. Rekvirent opplyser at sprekkene har vært uendret i flere tiår. Tilbygget er oppført på søyler. Ved inspeksjon av søylene er det påvist skjevheter. Rekvirent opplyser at tilbygget er jekket opp.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

TG3 - Innvendig:
- Overflater: Stedvis påvist skader. I stuen er det observert fuktskjolder. Rekvirent opplyser at det tidligere har vært lekkasje, men at det er utført utbedringer på taket.
- Etasjeskille: Måling i gangen i 1. etasjen viser at det er ca 32 mm høydeforskjell. Ved inspeksjon av etasjeskillet er det påvist at det er brukt isopor (esp) og undertak av plast under bjelkelaget til stuen. Disse er svært brennbare.
- Pipe og ildsted: Det er ikke tilstrekkelig antall synlige pipevanger, det er ikke tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra ildstedet. Ved sotluken er ene hengselen knekt.
- Rom under terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Trapper: Det er ikke håndløper og ikke montert rekkverk ved trappen på loftet. Trappen ned til kjelleren har ikke rekkverk og det er store åpninger mellom trinnene.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken: Det er ikke opplegg for vaskemaskin, det drypper fra rørskjøt og det er slakke hengsler.
- Vannledninger: Vannledningene er ikke tilstrekkelig klamret fast.
- Avløpsrør: Det er påvist avløpsrør som er tapet sammen, avløpsrør som ikke er tilstrekkelig klamret fast og rustskader i sluk i kjelleren.

- Elektrisk anlegg: Det er påvist åpen koblingsboks, skadet bryter og løse ledninger samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon.
- Branntekniske forhold: Håndslokkeren er eldre enn ti år.

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

Selgers egenerklæring
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord med diffusjonstett undertak. Takkonstruksjonen på tilbygg har ukjent konstruksjon. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp av plast og metall.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass. Boligen har vinduer fra forskjellige årstall, enkelte vinduer i underetasjen kan se ut til å være fra byggeår, noen fra ca 1980 og noen er stemplet 2012.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke og metall til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet og metall. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tre og metallsøyler. Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Bod/uthus:
Frittliggende bod med stort vedlikeholdsbehov. Veggkonstruksjon av bindingsverk med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon som er tekket med glatte metallplater. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Rossfjord er et område og ei bygd i Senja kommune i Troms. Den østlige delen av Lenvikhalvøya ligger på vestsiden av Rossfjorden og Rossfjordvatnet, mens på østsiden ligger den halvøya som avgrenses av Rossfjorden, Malangen og Målselvfjorden. Ved strømmen mellom vannet og fjorden ligger Rossfjordstraumen, også bare kalt Straumen, som er sentrum i bygda. 4,5 km nord for Straumen ligger Rossfjord kirke. Rossfjordbygda har i underkant av 1.000 innbyggere, barne- og ungdomsskole, barnehage, sykehjem og dagligvarehandel samt bensin. Det er flere store arbeidsplasser i bygden innenfor bygg og anlegg, undervisning og pleie og omsorg. Bygda har et rikt foreningsliv med blant annet flere sangkor, flere bygdelag, idrettslag og et aktivt grendeutvalg. Lokalavisa Rossfjordposten utgis flere ganger årlig.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Bod/uthus opplyses å være fra ca 1960. Det foreligger ingen dokumentasjon på denne i form av tegninger, byggetillatelse eller annet.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for tilbygg til 1. etasje datert 22.09.78. Det foreligger ikke kopi av byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. For øvrig vedfyring og elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er oljetank av ukjent type på eiendommen. Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, og avsatt til LNF-område (landbruk, natur og friluft) i kommunedelplan med plan-ID 367, datert 18.12.14. Dette kan medføre begrensninger i forhold til bruk og utvikling av eiendommen. Planlegging er igangsatt for kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune, jfr. plan-ID 202103. Kontakt kommunen for ytterligere informasjon.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig fylkesvei.

Eiendommen har vannforsyning fra naboens brønn. Beliggenhet og vannkvalitet er ikke kjent.

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er ikke innhentet.
kr 418 572,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 674 286,-.

Andre opplysninger

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

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

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Eier
Knut Eirik Ernstsen, Asta Karin Ernstsen, Joachim Ernstsen, Per-Kristian Ernstsen, Monica Stalsberg og Odd Rune Ernstsen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 3626
Dato: 16.06.1980
Vegvesenets betingelser vedtatt

Bestemmelse om vannrett (Megler har forsøkt å innhente erklæring, men dokumentet finnes ikke i kartverkets arkiver. Megler har derfor ikke kunne kontrollere innholdet i dokumentet)
Dagboknr.: 402226
Dato: 01.10.1959
Bestemmelse om vannledning
1980/3626-1/80
16.06.1980
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt

1959/402226-1/80 ((Megler har forsøkt å innhente erklæring, men dokumentet finnes ikke i kartverkets arkiver. Megler har derfor ikke kunne kontrollere innholdet i dokumentet)
01.10.1959
BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5530 GNR: 29 BNR: 8
Bestemmelse om vannledning

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 17 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 29-09-2025 av Tom Christer Solli i Bratakst AS.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre

kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.09.25
Selgers egenerklæring, datert 25.08.25
Bygningstegninger tilbygg, datert 22.09.78
Matrikkelrapport, datert 15.09.25
Grunnkart, datert 15.09.25
Oversiktskart, datert 15.09.25
Kommuneplan, datert 15.09.25
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Finnsnes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Ringveien 49, 9300 Finnsnes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Langnesveien 1112, 9302
ROSSFJORDSTRAUMEN
SENJA kommune
gnr. 29, bnr. 49

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1952 **Referansenummer:** VX5440

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Christer Solli

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

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

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

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå på tilbygg.
Takrenner og nedløp av plast og metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord med diffusjonstett undertak.
Takkonstruksjonen har ukjent konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Boligen har vinduer fra forskjellige årstall, enkelte vinduer i underetasjen kan se ut til å være fra byggeår, noen fra ca 1980 og noen er stemplet 2012.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke og metall til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet og metall. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tre og metallsøyler.
Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.
Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.
Jeg har funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet, kjelleren og ved bjelkelaget under tilbygget.

VÅTROM Gå til side

Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftkanaler i pipen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden i kjelleren.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasjen.
Røykvarslere og håndslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen ligger i skrånede terreng med fall mot grunnmuren.
Det er oljetank av ukjent type.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	216 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

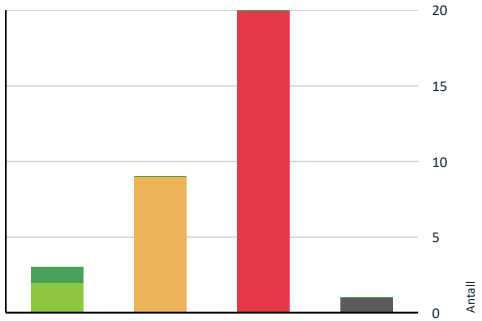
Det foreligger kun tegninger av 1. etasje og fasade datert 24/3 -2025, det er avvik fra disse.. Bad og bod har byttet plass og er større en tegningene viser. Samsvartet mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt på grunn av manglende plantegninger for kjeller og loft. Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

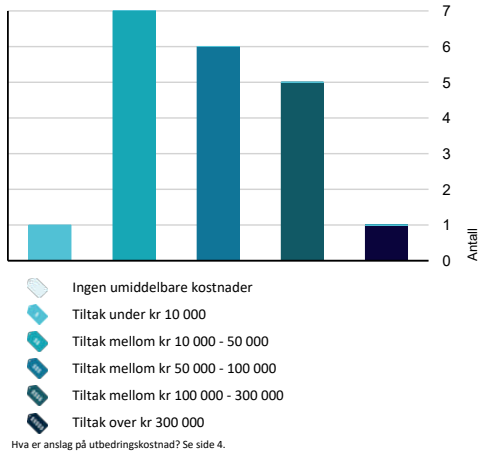
Sammendrag av boligens tilstand

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

Formålet med takseringen er salg av eiendommen
Langnesveien 1112, 9302 Rossfjordstraumen.
Oppdragsgiver er Knut Eirik Ernstsen i egenskap av rekvirent.

Det foreligger spesielle forhold ved eiendommen: Det er ikke tinglyst rettigheter til felles brønn.
Det finnes ikke tidligere tilstandsrapporter eller takster.
Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode
Verdien fastsettes ved sammenligningsmetode.

Habilitet
Takstingeniør for oppdraget er Tom Christer Solli.
Tom Christer Solli er utdannet byggmester og takstingeniør ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.
Takstingeniøren og BRATAKST har ikke tidligere utført oppdrag for eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent.
Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet.
Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene er gjort med bakgrunn i Norsk taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger
Befaringen ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom og utforet kjellervegg.
Værforhold: Oppholdsvær
Temperatur: 16 °C
Lysforhold: Normale lysforhold
Boligen var delvis møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen.
Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen.

Dokumentasjon og kilder
Grunnboksutskrift er benyttet som dokumentasjonskilde.
Egenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt.

Viktig informasjon til brukerne av rapporten
Rapporten er gyldig i 12 måneder, og gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Spesifikke risikoer eller spesielle forhold
Det tas spesifikt forbehold om § 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
Begrunnelse: Det må gjøres ytterligere undersøkelser av kaldloft som ikke har tilgang.

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved inspeksjon av takrenner er det påvist store skader samt manglende takrenner. Nedløpene er avsluttet med utkaster over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er ikke montert snøfangere der hvor folk kan ferdes. Det er montert takstige, men denne er en bøyletakstige som er festet med patentbånd. Det skal være en godkjent, fastmontert takstige eller trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder for alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller patentbånd er ikke godkjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert plast/diffusjonssperre mellom varm og kald del av konstruksjonen.
Dette fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Fuktmålinger i sperre og taktro ved pipe angir 14,2 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdøren tar i karm ved åpning og lukking, det er råteskader og utett pakning på hovedytterdøren samt at kjellerdøren er utett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved inspeksjon av trappen har jeg påvist at det ikke er montert rekkverk ved trappen, åpninger i rekkverket er for store og det er råteskader i søyle og i innkledning rundt trappen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved inspeksjon av innvendige overflater er det stedvis påvist skader. I stuen er det observert fuktskjolder. Det er utført fuktsøk, og resultatet viser ingen unormale verdier. Rekvirent opplyser at det tidligere har vært lekkasje, men at det er utført utbedringer på taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling i gangen i 1. etasjen viser at det er ca 32 mm høydeforskjell.
Ved inspeksjon av etasjeskillet jar jeg påvist at det er brukt isopor (esp) og undertak av plast under bjelkelaget til stuen. Disse er svært brennbare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Sotluke er skadet

Det er ikke tilstrekkelig antall synlige pipevanger, det er ikke tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra ildstedet. Ved sotluken er ene hengselen knekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.
I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren.
Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.
Ved fuktmåling i tilgjengelig trevirke mot gulvet viser målinger at trevirket er mettet med vann, dette indikerer aktiv fukt, og det er stor sannsynlighet for begynnende eller pågående råteutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ved inspeksjon av innvendige trapper har jeg påvist at det ikke er håndløper og at det ikke er montert rekkverk ved trappen på loftet. Trappen ned til kjelleren har ikke rekkverk og det er store åpninger mellom trinnene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det drypper fra rørskjøter.

Ved inspeksjon av innvendige vannrør har jeg påvist at vannledningene ikke er tilstrekkelig klamret fast.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved inspeksjon av innvendige avløpsrør har jeg påvist avløpsrør som er tapet sammen, avløpsrør som ikke er tilstrekkelig klamret fast og rustskader i sluk i kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Røykvarslere og håndslokker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes.
Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist flere sprekker. Rekvirent opplyser at sprekkene har vært uendret i flere tiår. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av sprekkene. Tilbygget er oppført på søyler. Ved inspeksjon av søylene er det påvist skjevheter. Rekvirent opplyser at tilbygget er jekket opp. Det anbefales ytterligere undersøkelser av søylefundamentene for å vurdere om disse har stabilisert seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under dusjkabinettet og har begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Målinger viser at det er motfall fra dør til sluk, dette øker risikoen for at det blir liggende vann som ikke renner til sluk. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Badet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Baderomsinnredningen har fuktskader, det er tegn til lekkasje fra avløpsrør under servanten. Sanitærutstyr har skader.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Ved inspeksjon av kjøkkeninnredningen har jeg påvist at det ikke er opplegg for vaskemaskin, det drypper fra rørskjøt og det er slakke hengsler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Rekvirent opplyser om at det har vært lekkasje i overgangen vegg/tak på tilbygget i stuen. Det er ikke mulig å inspisere omfanget av lekkasjen eller eventuelle skader.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler og rust.
Det er ikke montert beslag i nedkant av takplatene over lekteren. Det er montert vindu nært taket.
Rekvirent opplyser om at det har vært lekkasje i overgangen mellom tak og vegg, men at dette er utbedret.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist vindu som har motfall på beslaget.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Tilbyggene har over tid seget ned, som en konsekvens av dette er det store glipper mellom taklist og skadet tapet i innvendige hjørner.

Innvendig > Mus Gå til side

Det er avvik:

Jeg har funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet, kjelleren og ved bjelkelaget under tilbygget.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ved inspeksjon av ventilasjon har jeg påvist tegn til kondensering på vinduene.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg 1. etasje sov, bod og bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå på tilbygg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av bungler og rust. Det er ikke montert beslag i nedkant av takplatene over lekteren. Det er montert vindu nært taket. Rekvirent opplyser om at det har vært lekkasje i overgangen mellom tak og vegg, men at dette er utbedret.

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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:
Utskifting eller reparasjon av skadde takplater for å hindre videre rustutvikling og sikre tett takflate.
Montering av beslag i nedkant av takplatene for å redusere risikoen for fuktskader i lekter.
Ytterligere undersøkelser av overgangen mellom tak og vegg samt tettinger i underkant av vinduer.

Konsekvenser ved manglende tiltak
Økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen og tilstøtende vegger.
Redusert levetid på taket og økte vedlikeholdskostnader over tid.
Fare for kostbare reparasjoner og mulig skade på innvendige bygningsdeler.

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Rustskader.



Eksempel på vindu som er montert nært taket.



Det er ikke montert beslag over i overgangen tak/takrenne.



Bulker i taktekkingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Ved inspeksjon av takrenner er det påvist store skader samt manglende takrenner. Nedløpene er avsluttet med utkaster over terreng, noe som gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det er ikke montert snøfangere der hvor folk kan ferdes. Det er montert takstige, men denne er en bøyletakstige som er festet med patentbånd. Det skal være en godkjent, fastmontert takstige eller trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder for alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller patentbånd er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må montertes godkjent takstige samt at takrenner og nedløp utbedres.
Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies, og det vil kunne bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før montering bør det vurderes om takkonstruksjonen tåler den økte belastningen. Feil og mangler ved takrenner og nedløp utsetter fasader og grunnmur for unødvendig mye vann, noe som øker risikoen for fuktskader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takstigen er festet med patentbånd.



Det er ikke takrenne på tilbygget, det er ikke montert snøfangere hvor folk kan ferdes



Skader på takrennen.



Skade på nedløpet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontroller skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.
Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar 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 å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskadet kledning.



Eksempel på råteskadet kledning.



Kledningen er ikke ventilert.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord med diffusjonstett undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert plast/diffusjonssperre mellom varm og kald del av konstruksjonen.
Dette fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.
Ved inspeksjon på kaldt loft ser det ut til at konstruksjonen er begrenset ventilert. Dette øker risiko for kondens med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
Fuktmålinger i sperre og taktro ved pipe angir 14,2 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort. Konsekvensen av kondens på kaldloftet er risiko for fukt å råteskader.
Kostnadsestimatet er satt til montering av plast/diffusjonssperre og ventilering av kaldloftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen er ikke ventilert.



Fuktmåling i fuktskjolder.

TG IU Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har ukjent konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Rekvirent opplyser om at det har vært lekkasje i overgangen vegg/tak på tilbygget i stuen. Det er ikke mulig å inspisere omfanget av lekkasjen eller eventuelle skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det tas spesifikt forbehold om eventuelle avvik og skader tilknyttet denne konstruksjonen.
Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Boligen har vinduer fra forskjellige årstall, enkelte vinduer i underetasjen kan se ut til å være fra byggeår, noen fra ca 1980 og noen er stemplet 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist vindu som har motfall på beslaget.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tiltak:
Justering eller utskifting av vinduer som er vanskelige å åpne/lukke for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.
Utskifting av punkterte eller sprukne for å gjenopprette isolasjonsevne og forhindre kondens.
Utbedring av slitte karmer.
Korreksjon av beslag med motfall, slik at vann ledes bort fra vinduet og ikke samler seg.

Konsekvenser ved manglende tiltak:
Redusert energieffektivitet og økte oppvarmingskostnader grunnet punkterte glass og dårlig tetting.
Risiko for vanninntrengning og fuktskader i vegg og vinduskonstruksjon.
Forverring av skader på treverk og beslag, som kan føre til behov for full utskifting.
Funksjonelle problemer med vinduer som kan påvirke sikkerhet, lufting og komfort.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport



Punktert vindu.



Eksempel på værslitt vindu.



Avvik på beslaget.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdøren tar i karm ved åpning og lukking, det er råteskader og utett pakning på hovedytterdøren samt at kjellerdøren er utett.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Råte i treverket kan føre til at døren mister sin styrke, stabilitet og tetthet.
Jeg anbefaler å skifte pakninger på kjellerdør. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene / døren.
Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Balkongdøren.



Ytterdøren har råteskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke og metall til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet og metall. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tre og metallsøyler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Jeg anbefaler at altanen rives å bygges ny i sin helhet.
Konsekvenser ved manglende tiltak
Sikkerhetsrisiko for personer, spesielt barn, ved for lavt og åpent rekkverk.
Fare for sammenbrudd i konstruksjonen ved videre utvikling av råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på råteskade i altanen.



Altanen har skjevheter.



Råteskade i søyle til takoverbygg.

TG 3 Utvendige trapper

Altan og trappekonstruksjon med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved inspeksjon av trappen har jeg påvist at det ikke er montert rekkverk ved trappen, åpninger i rekkverket er for store og det er råteskader i søyle og i innkledning rundt trappen.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Jeg anbefaler at altanen rives å bygges ny i sin helhet.
Konsekvenser ved manglende tiltak
Sikkerhetsrisiko for personer, spesielt barn, ved for lavt og åpent rekkverk.
Fare for sammenbrudd i konstruksjonen ved videre utvikling av råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk på trappen.



Råteskade i søyle.



Råteskade i innkledning rundt trappen.



Rekkverkshøyde.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

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

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved inspeksjon av innvendige overflater er det stedvis påvist skader. I stuen er det observert fuktskjolder. Det er utført fuktsøk, og resultatet viser ingen unormale verdier. Rekvirent opplyser at det tidligere har vært lekkasje, men at det er utført utbedringer på taket.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedringer av innvendige overflater for å utbedre skader og slitasje. Fuktskjolder i stuen bør følges opp for å sikre at tidligere lekkasje er tilstrekkelig utbedret, for å unngå risiko for skjulte fuktskader eller videre forringelse av konstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder enkelte utbedringer av innvendige forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på skade på innvendige overflater.



Fuktskader på innvendige overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling i gangen i 1. etasjen viser at det er ca 32 mm høydeforskjell.
Ved inspeksjon av etasjeskillet jar jeg påvist at det er brukt isopor (esp) og undertak av plast under bjelkelaget til stuen. Disse er svært brennbare.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jeg anbefaler at isopor og undertaket av plast fjernes fra bjelkelaget, og at det monteres egnet vindsperre. Montering av plast/tettesjikt på kald side av bjelkelaget medfører risiko for fuktproblemer som mugg og råte, da fukt kan fanges inne i konstruksjonen. Det er ikke mulig å gi et kvalifisert kostnadsestimat for utbedring av skjevhetene i etasjeskillet uten ytterligere undersøkelser, som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjonen. Skjevhetene bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Kostnadsestimatet gjelder for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring kan ikke vurderes før ytterligere undersøkelser er gjennomført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Påvist bruk av isopor og plast under bjelkelaget til stuen.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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


Radon aksomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Sotluke er skadet

Det er ikke tilstrekkelig antall synlige pipevanger, det er ikke tilstrekkelig avstand til brennbart materiale fra ildstedet. Ved sotluken er ene hengselen knekt.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Påviste skader må utbedres.

Gjøre tiltak for å sikre antall synlige sider av pipen og øke avstanden mot brennbart materiale. Løsning kan være å fjerne innkledning av pipen eller montering av innvendig røykrør. Konsekvens av sprekker og riss kan være røyklekkasje til boligen eller at brennbart materiale utsettes for høy varme. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


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


Sotluken er skadet.


Det er ikke tilstrekkelig avstand til brennbart materiale..


Riss i pipen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.
I kjelleren ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur / betonggulv.
Ved fuktmåling i tilgjengelig trevirke mot gulvet viser målinger at trevirket er mettet med vann, dette indikerer aktiv fukt, og det er stor sannsynlighet for begynnende eller pågående råteutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tilstandsrapport

Tiltak:
Utskifting av skadet materiale
Materialer som er angrepet av råte eller muggsopp må fjernes og erstattes. Dette gjelder blant annet paneler som viser tegn til skade. Det er viktig å fjerne alt organisk materiale som kan bidra til videre vekst av sopp og fuktproblemer.

Forbedret ventilasjon og lufting
For å redusere fuktbelastningen i kjellerrommet må det etableres tilstrekkelig ventilasjon. Dette kan innebære installasjon av mekanisk avtrekk, luftespalter eller andre løsninger som sikrer god luftgjennomstrømning og tørking av konstruksjonen.

Drenering og fuktsperre
Selv om drenering alene ofte ikke er tilstrekkelig for å hindre kapillært oppsug fra grunnen, bør det vurderes som en del av en helhetlig løsning. I tillegg må det etableres en fuktsperre mot grunnen for å hindre at fukt trekker opp i betonggulvet og videre inn i konstruksjonen.

Konsekvens:
Fuktmålinger viser at treverket i taket er mettet med vann mot gulvet, og det er synlig skader på veggen i nedkant mot gulvet. Dette indikerer at konstruksjonen er under
aktiv nedbrytning. Muggsopp utgjør en helserisiko for beboere, spesielt for personer med allergier eller luftveisplager. I tillegg kan fukt og sopp føre til dårlig lukt, misfarging og redusert bokvalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg.

Kostnadestimatet er satt til fjerning av alt organiske materiale for å ha mest mulige åpne murkonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på fukt/råteskade i kjelleren.



Eksempel på saltutslag på veggen



Fuktmåling i trevirke mot gulv.



Fuktmåling på materiale på veggen.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ved inspeksjon av innvendige trapper har jeg påvist at det ikke er håndløper og at det ikke er montert rekkverk ved trappen på loftet. Trappen ned til kjelleren har ikke rekkverk og det er store åpninger mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen ned til kjelleren og det er store åpninger mellom opptrinn.



Det er ikke montert rekkverk på loftet,



Det er ikke montert håndløper i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det må regnes med justering, vedlikehold og at enkelte dører byttes ut.



Skadet dør i kjelleren.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilbygg

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilbyggene har over tid seget ned, som en konsekvens av dette er det store glipper mellom taklist og skadet tapet i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser av fundamenter før boligen eventuelt utbedres, dette for at ikke nye setningsskader skal oppstå.



Stor glippe mellom takplater og list.

TG 2 Mus

Jeg har funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet, kjelleren og ved bjelkelaget under tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Jeg har funnet spor etter mus/gnagere på kaldloftet, kjelleren og ved bjelkelaget under tilbygget.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproduserer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport



Spor etter mus på kaldloftet.



Død mus i kjelleren.



Spor etter mus/gnagere ved bjelkelaget under tilbygget..

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

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

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under dusjkabinettet og har begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring.
Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Målinger viser at det er motfall fra dør til sluk, dette øker risikoen for at det blir liggende vann som ikke renner til sluk. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Badet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Baderomsinnredningen har fuktskader, det er tegn til lekkasje fra avløpsrør under servanten. Sanitærutstyr har skader.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Badet.



Eksempel på utettheter i tettesjiktet.



Sluk.



Tegn til lekkasje under vasken.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Ved inspeksjon av kjøkkeninnredningen har jeg påvist at det ikke er opplegg for vaskemaskin, det drypper fra rørskjøt og det er slakke hengsler.

Konsekvens/tiltak
- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkeninnredningen.



Lekkasje på rør under vasken.



Fuktskader i kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut til luftkanaler i pipen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Ved inspeksjon av innvendige vannrør har jeg påvist at vannledningene ikke er tilstrekkelig klamret fast.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

• Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Uten riktig klamring kan vannrørene bevege seg, noe som kan føre til lekkasjer ved skjøter og koblinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på rørkobling som ikke er tilstrekkelig klamret fast



Drypping fra rørkobling under vasken på kjøkkenet.



Innvendig stoppekran og vannpumpe.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Ved inspeksjon av innvendige avløpsrør har jeg påvist avløpsrør som er tapet sammen, avløpsrør som ikke er tilstrekkelig klamret fast og rustskader i sluk i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse av innvendige vannrør.



Avløpsrør er ikke tilstrekkelig klamret fast.



Rustskader i sluk i kjelleren.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ved inspeksjon av ventilasjon har jeg påvist tegn til kondensering på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.



Tegn til innvendig kondensering på vindu.

TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Jeg anbefaler at det utføres regelmessig service på varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden i kjelleren.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Produksjonsdato på varmtvannstanken.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i 1. etasjen.

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.
   1959 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist åpen koblingsboks, skadet bryter og løse ledninger samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskapet.



Åpen koblingsboks.



Skadet bryter.



Eksempel på løs ledning.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og håndslokker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Håndslokkeren.



Datostempling på håndslokkeren.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

Tilstandsrapport

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til rom under terreng.
Det er ikke mulig å vurdere drensrørenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensslanger skiftes. Eventuelle drensslanger ledes til ukjent sted.
På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.
Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres utskifting eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning til rom under terreng. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå sopp- og råteskader over tid, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke utvendig fuktsikring.



Tegn til begrenset drenering.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist flere sprekker. Rekvirent opplyser at sprekkene har vært uendret i flere tiår. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av sprekkene. Tilbygget er oppført på søyler. Ved inspeksjon av søylene er det påvist skjevheter. Rekvirent opplyser at tilbygget er jekket opp. Det anbefales ytterligere undersøkelser av søylefundamentene for å vurdere om disse har stabilisert seg.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader, samt for å unngå at frost forverrer skadene. Skjevheter i søylefundamentene bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre stabilitet i overliggende konstruksjoner. Utbedring av sprekkdannelser bør vurderes i forbindelse med eventuell utskifting av drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Søylefundament.

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Boligen ligger i skrånede terreng med fall mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terrenget har fall inn mot grunnmuren.

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forrurensingsforskriften.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetanken bør saneres eller fjernes i henhold til forurensningsforskriften for å unngå risiko for lekkasje og forurensning av grunn og grunnvann. Manglende sanering kan medføre betydelige miljøskader og økonomiske konsekvenser for eier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Rør til oljetank.

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/177 m²

Enebolig: 3 Gang, 6 Bod, 2 Vindfang, Bad, 5 Soverom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 2 750 000

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	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sultindvikveien 16 ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN 162 m² 1975 4 sov	31-08-2021	2 000 000	**2 000 000**		2 000 000	**12 346**
2	Langnesveien 34 ,9309 FINNSNES 81 m² 2009 2 sov	07-10-2020	1 000 000	**1 000 000**		1 000 000	**12 346**
3	Langnesveien 714 ,9309 FINNSNES 98 m² 1956 3 sov	09-06-2021	900 000	**1 100 000**		1 100 000	**11 224**
4	Langnesveien 1216 A ,9302 ROSSFJORDSTRAUMEN 238 m² 1973 5 sov	11-11-2020	1 300 000	**1 400 000**		1 400 000	**5 882**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.		9 383
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**9 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 200 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	240 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**20 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 220 000**

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 750 000**

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

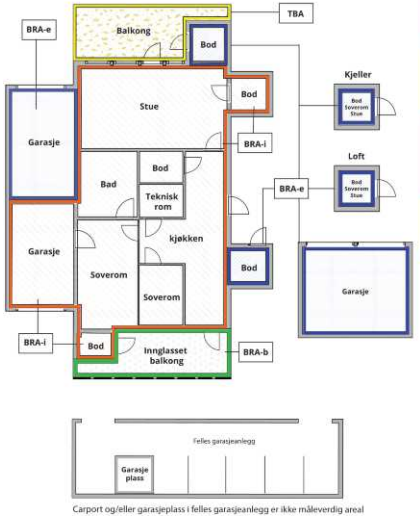
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
1. etasje	95			95	14
Loft	38			38	
SUM	**177**				**14**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vindfang		
1. etasje	Vindfang, gang, bod, bad, soverom, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

TBA er målene av altanen fra stuen og trappen ved gangen.
Takhøyden i kjelleren er ca 2,14 meter.
Takhøyden i 1. etasjen er ca 2,30 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger av 1. etasje og fasade datert 24/3-2025, det er avvik fra disse.. Bad og bod har byttet plass og er større en tegningene viser. Samsvartet mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt på grunn av manglende plantegninger for kjeller og loft. Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske. Her er en beskrivelse av de viktigste kravene:
Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	52
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Knut Eirik Ernstsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	29	49		0	2178 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langnesveien 1112

Hjemmelshaver
Ernstsen-Jørgensen Elsa Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rossfjord er et område og ei bygd i Senja kommune i Troms. Den østlige delen av Lenvikhalvøya ligger på vestsiden av Rossfjorden og Rossfjordvatnet, mens på østsiden ligger den halvøya som avgrenses av Rossfjorden, Malangen og Målselvfjorden.

Ved strømmen mellom vannet og fjorden ligger Rossfjordstraumen, også bare kalt Straumen, som er sentrum i bygda. 4,5 km nord for Straumen ligger Rossfjord kirke.

Rossfjordbygda har i underkant av 1.000 innbyggere, baren- og ungdomsskole, barnehage, sykehjem og dagligvarehandel samt bensin.

Det er flere store arbeidsplasser i bygden innenfor bygg og anlegg, undervisning og pleie og omsorg.

Bygden har et rikt foreningsliv med blant annet flere sankor, flere bygdelag, idrettslag og et aktivt grendeutvalg. "Lokalavisa" Rossfjordposten utgis flere ganger årlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra naboens brønn.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

1959/402226-1/80 BESTEMMELSE OM VANNRETT. 01.10.1959 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:29 BNR:49. Bestemmelse om vannledning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Uskifte

Langnesveien 1112, 9302 ROSSFJORDSTRAUMEN
Gnr 29 - Bnr 49
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende bod med stort vedlikeholdsbehov. Veggkonstruksjon av bindingsverk med liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon som er tekket med glatte metallplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.08.2025		Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	15.09.2025		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	Tilstandsrapporten er godkjent av Knut Erik Ernstsen per SMS 29.09.25 kl 08.47

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 25.08.2025 Ernstsen, Knut Eirik

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Eirik Ernstsen

Boligen

Langnesveien 1112
9302 Rossfjordstraumen

5530-29/49/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Har ikke bodd dær siden jeg var 16 år så det er begrenset hor mye kjennskap jeg har til huset. Vet at det for noen år siden ble det byttet en del vinduer men vet ikke hvilke.

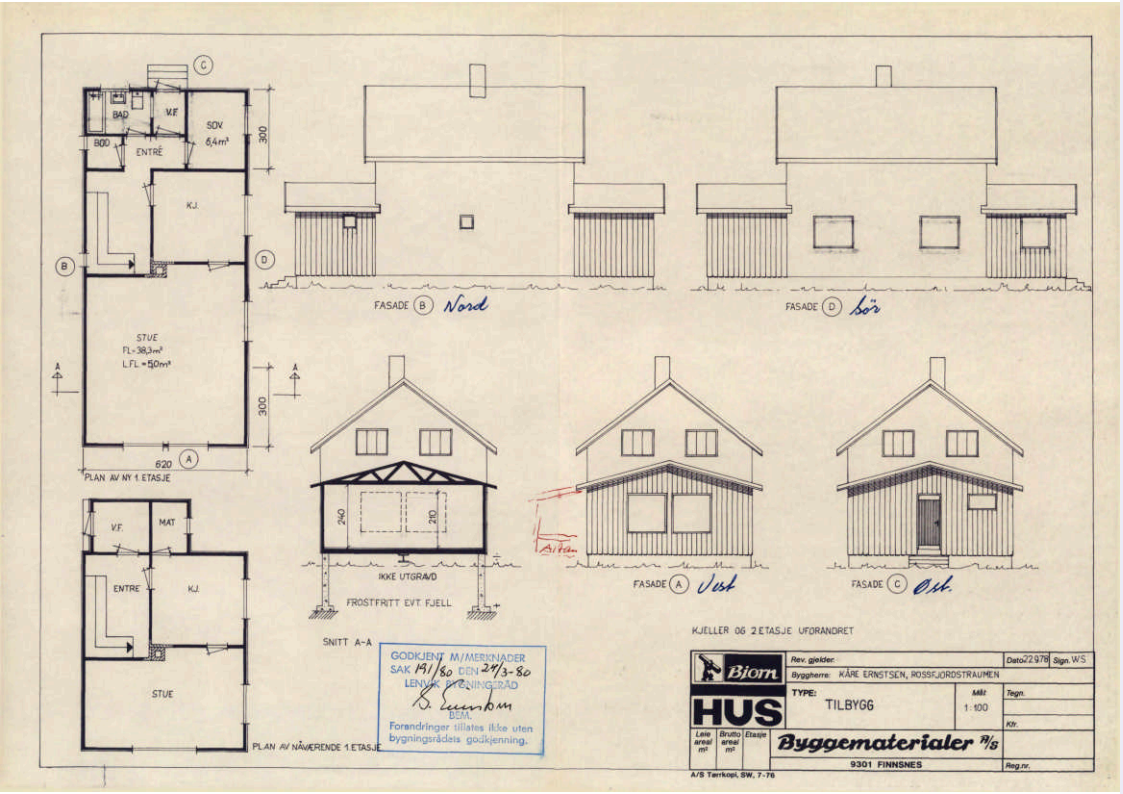
Bolig selges med boligselgerforsikring

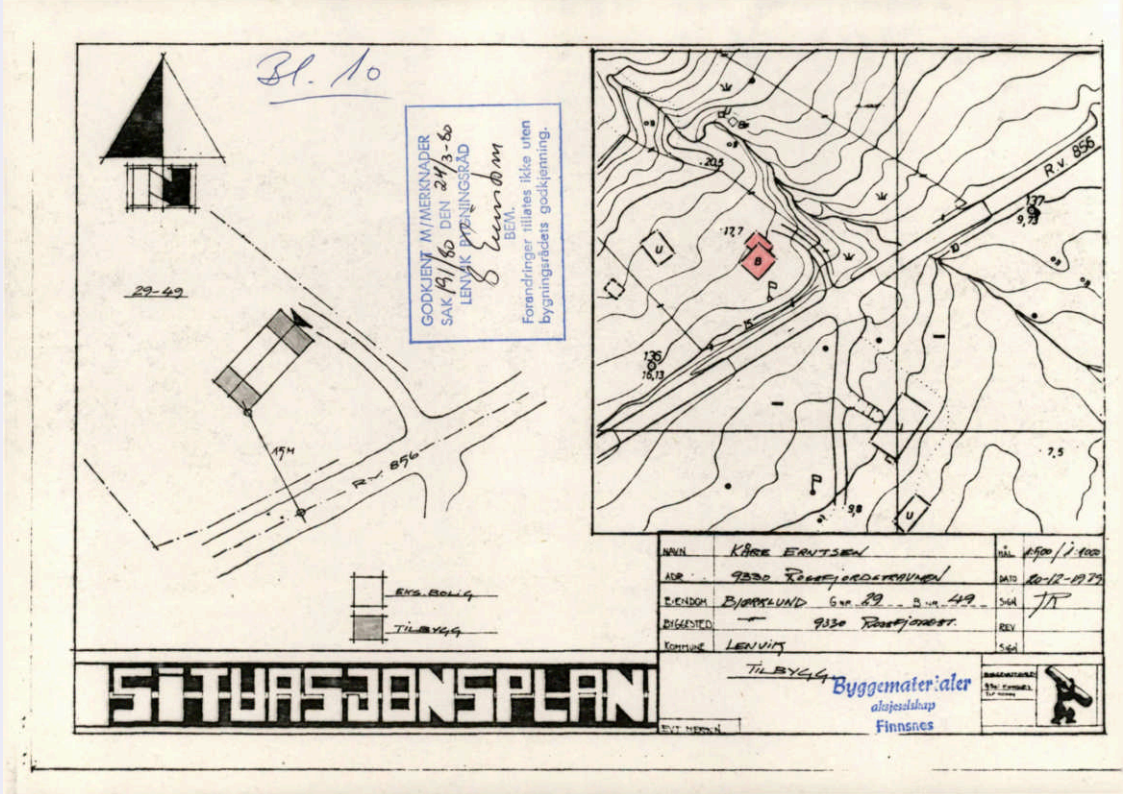
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

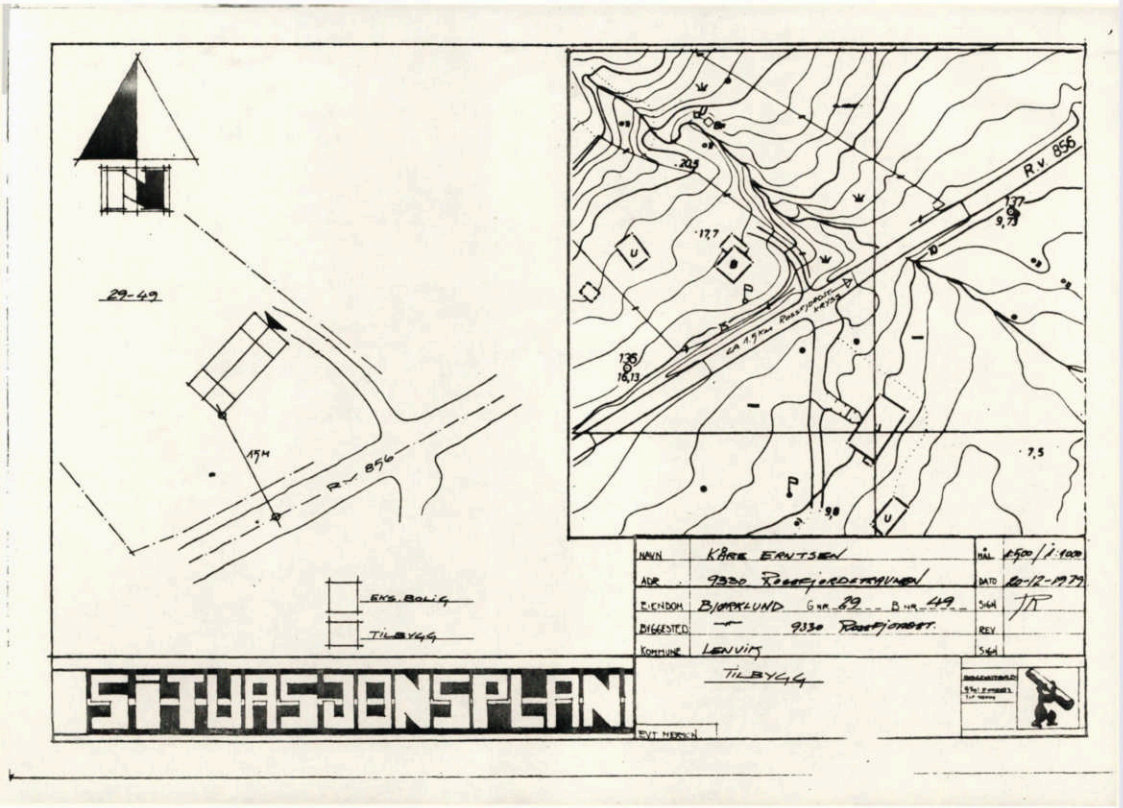
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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


BAD
V.F.
SOV
6,4m²
BOD
ENTRE
KJ.
STUE
TL=38,3m²
L.FL=50m²
620
300
PLAN AV NY 1.ETASJE
FASADE B Nord
FASADE D Sør
FASADE A Vest
FASADE C Øst
IKKE UTGRAVD
FROSTFRITT EVT. FJELL
SNITT A-A
KJELLER OG 2.ETASJE UFORANDRET
PLAN AV NÅVÆRENDE 1.ETASJE
V.F.
MAT
ENTRE
KJ.
STUE
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 191/80 DEN 24/3-80
LENVIK BYGNINGSRÅD
BEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
Biorn
HUS
Rev. gjelder:
Byggherre: KÅRE ERNSTSEN, ROSSFJORDSTRAUMEN
Dato 22.9.78
Sign. WS
TYPE: TILBYGG
Målt 1:100
Tegn.
Ktr.
Leie areal m²
Brutto areal m²
Etasje
Byggematerialer A/S
9301 FINNSNES
Reg.nr.
A/S Tørrkopi, SW, 7-76


Bl. 10
29-49
GODKJENT M/MERKNADER
SAK 191/80 DEN 24/3-80
LENVIK BYGNINGSRÅD
BEM.
Forandringer tillates ikke uten bygningsrådets godkjenning.
15M
RV 856
ENG. BOLIG
TILBYGG
SITUASJONSPLAN
NAVN KÅRE ERNTSEN
ADR 9330 ROSSFJORDSTRAUMEN
EIENDOM BJØRKLUND Gnr. 29 Bnr. 49
DISTRIKT 9330 ROSSFJORDST.
KOMMUNE LENVIK
TILBYGG
Byggematerialer aksjeselskap
Finnsnes



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Senja kommune: Grunneiendom 5530-29/49

Norkart
Utskriftsdato: 15.09.2025 08:27

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJØRKLUND	Beregnet areal	2178
Etablert dato	01.08.1957	Historisk oppgitt areal	2179
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	29/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/49
Skyldfdeling Skyldfdeling	01.08.1957			29/8, 29/49

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7697633.1	629237.02	0	Ja	2178	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			Død (D)

Adresse

Vegadresse: Langnesveien 1112 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	9302 ROSSFJORDSTRAUMEN	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	104 Straumen vest	Tettsted	
Valgkrets	1 Straumen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191757483		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1959
2	191757483	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.07.1980
3	191757491		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1960

1: Bygning 191757483: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.07.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	176
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	176
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1959	02.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langnesveien 1112	H0101	29/49	176	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	41	0	41	0	0	0

2: Bygningsendring 191757483-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.07.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	50
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1980	01.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	50	0	50	0	0	0

3: Bygning 191757491: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.07.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.07.1960	02.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

Senja kommune

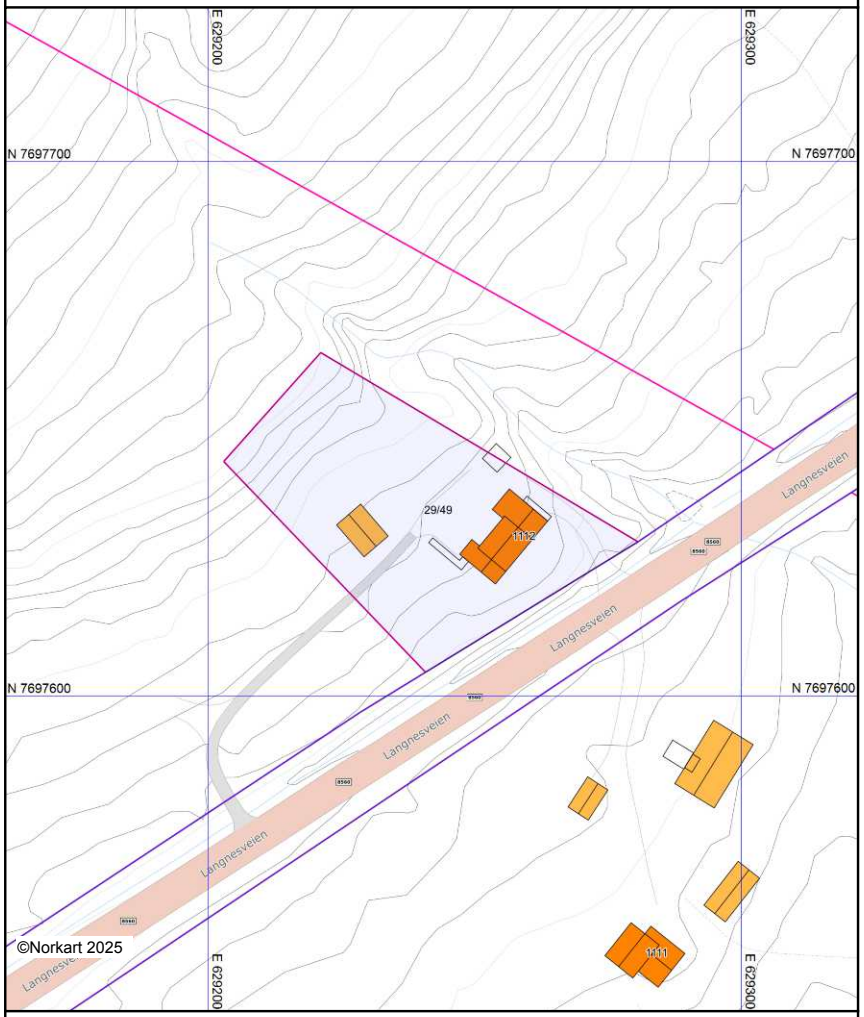
Grunnkart

Eiendom: 29/49
Adresse: Langnesveien 1112
Dato: 15.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

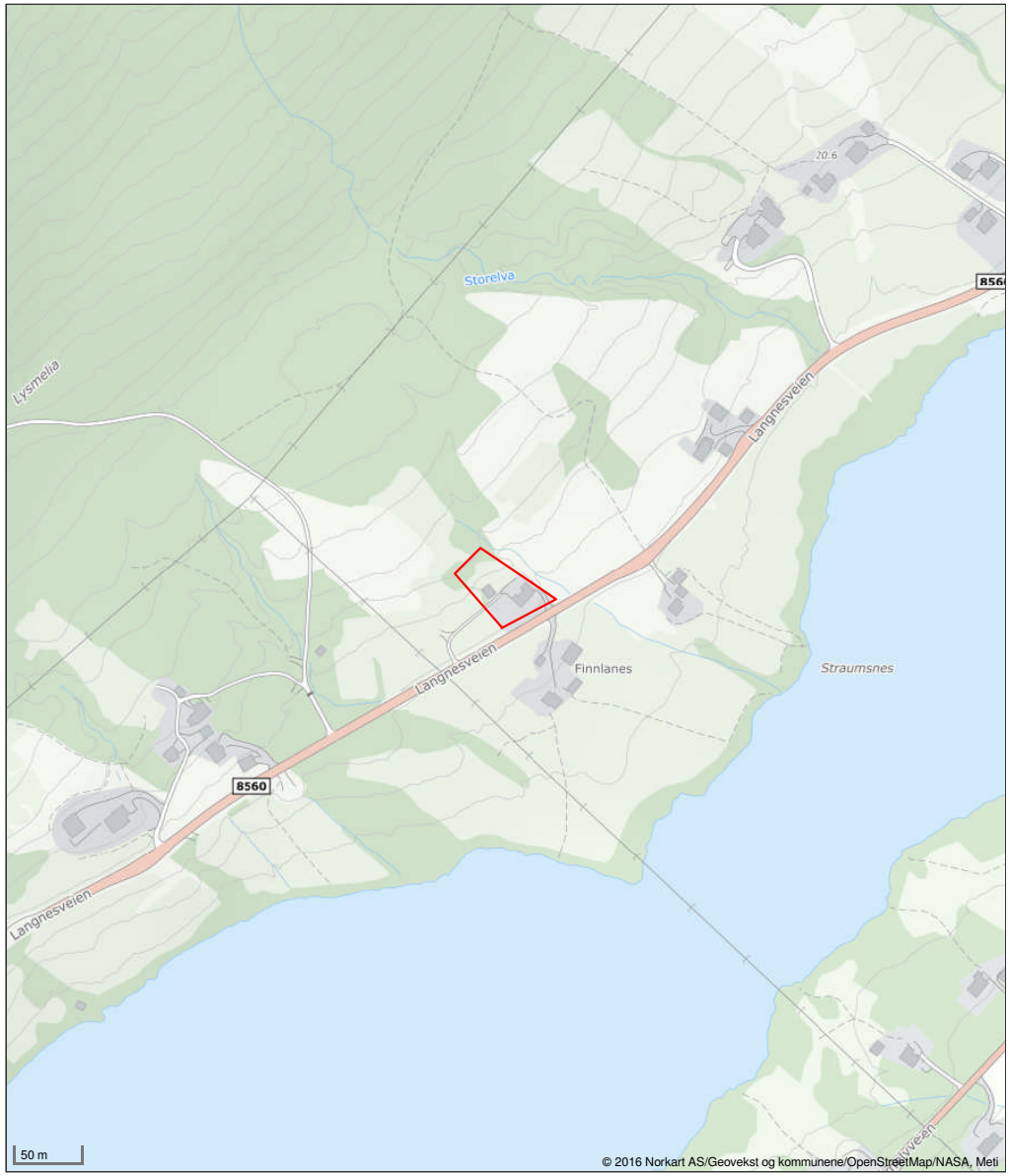
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.09.2025

Oversiktskart for eiendom 5530 - 29/49//



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

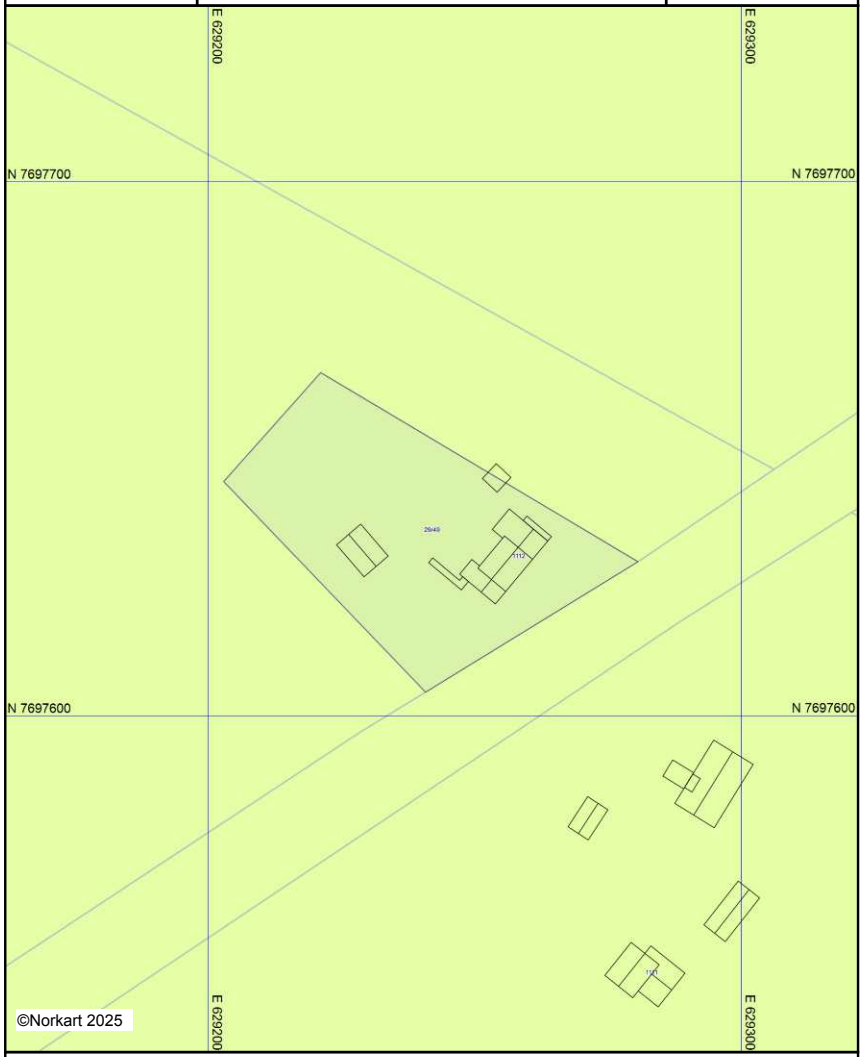
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/49
Adresse: Langnesveien 1112
Dato: 15.09.2025
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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Båndleggingsgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

LANGNESVEIEN 1112

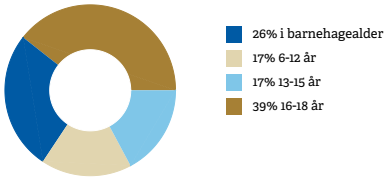
OFFENTLIG TRANSPORT

Finnlanes	Linje 307	**3 min** 0.3 km
Bardufoss lufthavn		**44 min**

SKOLER

Rossfjord barne- og ungdomsskole (1-10...	79 elever, 8 klasser	**3 min** 2.1 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	270 elever, 11 klasser	**16 min** 17.3 km
Nordborg videregående skole	150 elever, 7 klasser	**22 min** 21.4 km

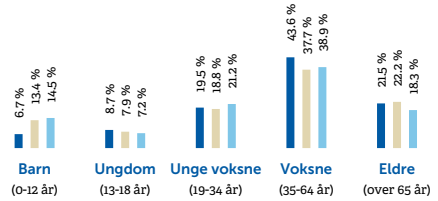
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Straumen Vest	153	93
Kommune: Senja	14 738	7 764
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rossfjord barnehage (1-5 år)	26 barn	**3 min** 2.3 km
Skogen barnehage (1-5 år)	70 barn	**17 min** 18 km
Trollstua barnehage (1-5 år)	43 barn	**20 min** 19.5 km

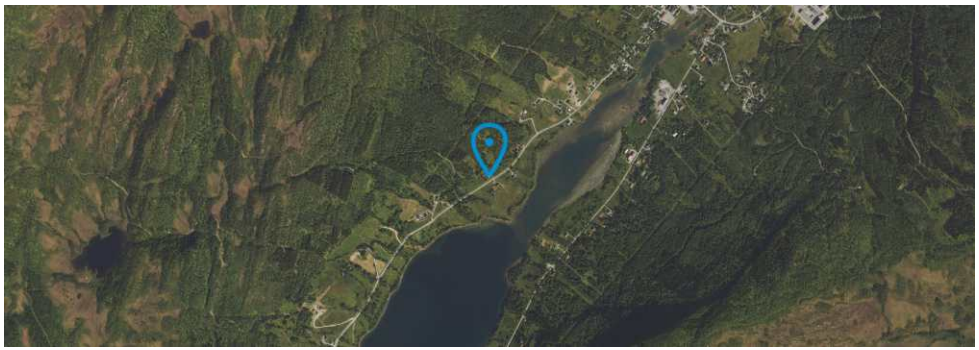
DAGLIGVARE

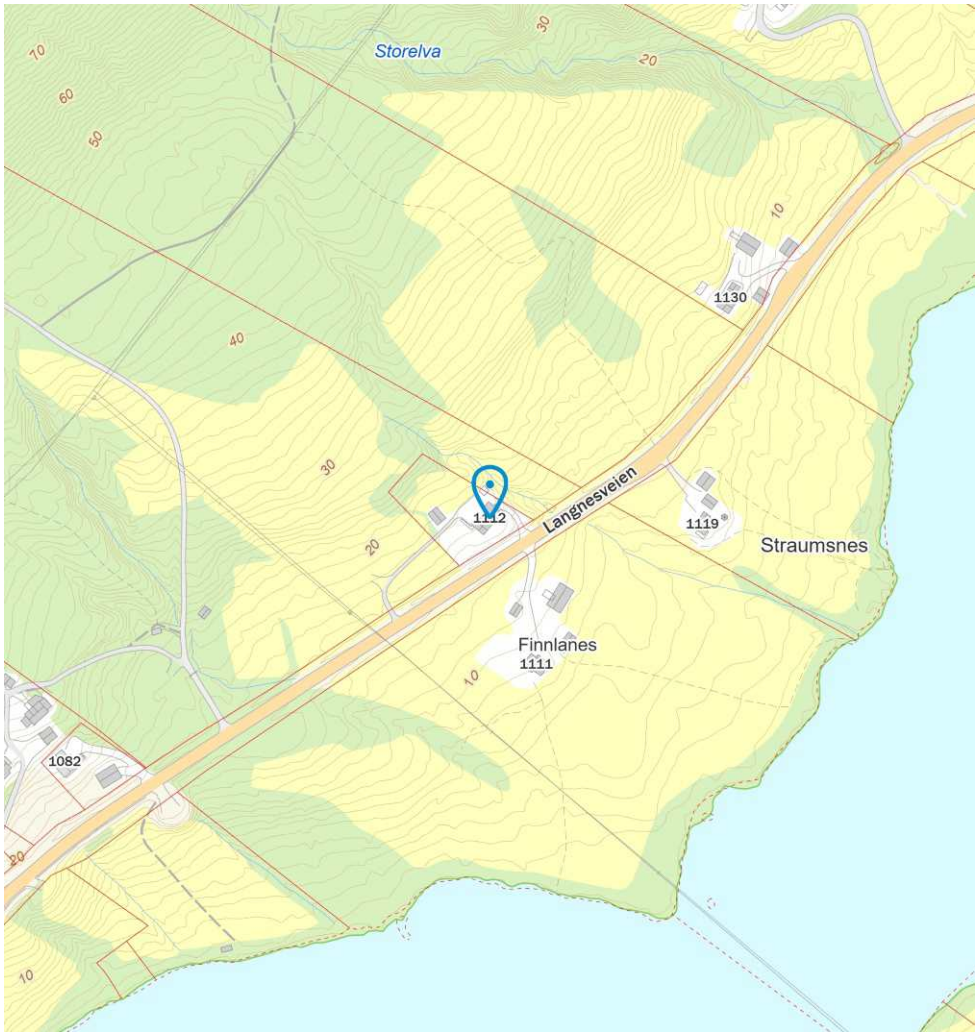
Matkroken Rossfjord	Søndagsåpent	**16 min** 1.5 km

SPORT

Rossfjord skole	Aktivitetshall, ballspill	**3 min** 2.1 km
Framsyn idrettsanlegg	Fotball, friidrett	**3 min** 2.2 km
Feel24 Finnsnes		**22 min**
Family Sports Club Finnsnes		**24 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

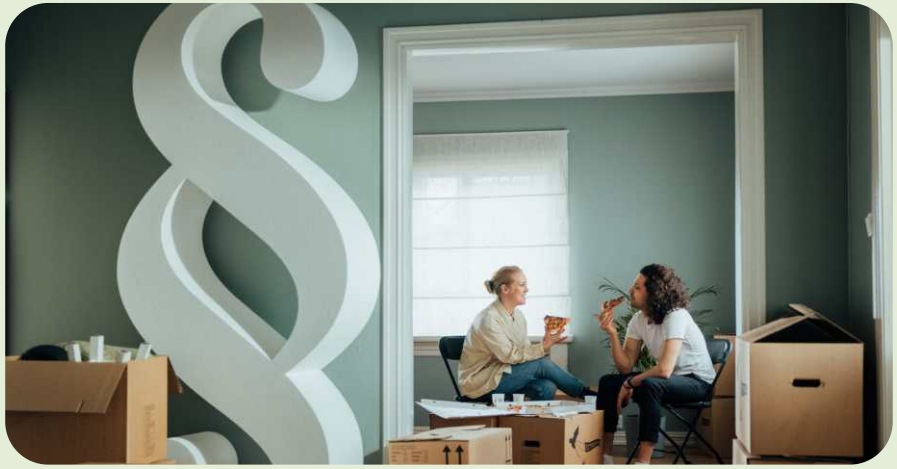
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 12250148 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Langnesveien 1112, 9302 Rossfjordstraumen.
Gnr. 29, Bnr. 49, Senja kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 12250148
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.10.2025

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Finnsnes
Ringveien 49, 9300 Finnsnes

eiendomsmegler1.no